

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 03/12/2025 10:00 שעה: 2-25-0021
תאריך: 03/12/2025 10:00 שעה: 10:17
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דיסטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1468	0472-006	ויצמן 6	מרכז רפואי ת"א ע"ש סוראסקי (איכילוב)	ציבורי חדשה / תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	1
2	25-0332	0801-249	בני אפרים 249	עופר נקש כדורי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	7
3	25-0722	0819-005	הדר יוסף 5	פנחס שם טוב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	18
4	25-0141	0913-008	רמות נפתלי 8	ארז לוינברג	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	25
5	25-0535	0984-006	רדינג 6	שרה פטשניק	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	41
6	25-0790	0987-003	גרונמן 23	אלכסנדרה גינת גנור	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	48
7	25-0355	0807-113	משמר הירדן 113	אריאלה קורן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	55
8	25-0364	0914-054	הגולן 54	גלעד אלגור	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	61
9	25-0372	0995-003	מורשת 3	רן מירשטיין	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	72
10	24-1146	2116-005	בורלא יהודה 5	אשדר חברה לבניה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	81
11	24-1112	2116-007	בורלא יהודה 7	אשדר חברה לבניה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	110
12	24-1005	2116-009	בורלא יהודה 9	עץ השקד נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	139
13	24-0646	0025-057	בן יהודה 57	שרל דוראל	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	167
14	24-1635	0454-008	גרציאני יצחק (זיקו) 8	מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	174
15	24-1225	0502-005	יהודה המכבי 5	יסוד המעלה 20-22 תמ"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	180
16	22-1585	0004-026	אלנבי 26	שי וולובלסקי	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	191
17	24-1392	0086-011	בוקי בן יגלי 11	הבית ברח' בוקי בן יגלי 11 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	217
18	24-1522	0358-010	בר אילן 10	חנני רויכמן	תוספות בניה תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	232
19	24-0670	0361-055	מלצ'ט 55	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	244

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
20	24-1551	0554-002	ועידת קטוביץ 2	בן שלום בקטוביץ 2 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	286
21	24-1725	0117-011	נחמיה 11	שי עבודי	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	298
22	25-1668	0197-065	שדרות נורדאו 65	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	שינויים חידוש היתר	302
23	25-0803	0511-027	ב"ק ישראל 27א	חנית נוב בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	304
24	24-1625	0763-043	שביל היסמין 43	אבי ריימונד	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	309
25	24-1709	0163-024	רוקח שמעון 24	סאבי מיונס	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	315
26	23-0554	0758-119	דרך דיין משה 119	נקסט בצרון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	323
27	23-0601	0758-121	דרך דיין משה 121	נקסט בצרון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	353
28	24-1801	1362-006	6 1362	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	386
29	24-0660	0002-081	הרצל 81	רייבו יזמות הרצל בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	399
30	23-1882	3558-033	שדרות ושינגטון 33	שרה שרית נילד-נוי	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	411
31	25-0603	3961-012	12 3961	נתן גרשוני	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	419
32	24-1415	3001-121	שדרות ירושלים 121	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 4 שותפות מוגבלת	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	427
33	23-1267	3173-014	דונולו הרופא 14	יוסף מוחמד אגבאריה	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	440
34	25-0305	3001-001	שדרות ירושלים 1	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	תוספות בניה בריכת שחיה	450
35	25-0298	3504-087	מסילת ישרים 87	אבידן אלזס	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	456
36	25-0961	3709-022	גרוסמן מאיר 26	ז'נה חיימוב	תוספות בניה פרגולה	465
37	23-0339	0043-007	ראשון לציון 7	רמי ברחודר	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	467
38	24-1735	3656-012	אנסקי 12	רויטל אמינוב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	486

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-25-0021 תאריך: 03/12/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה ברחוב בר אילן 10
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה ביהודה המכבי 5
	אמיר בדראן	חבר מועצה	החל מהבקשה בוויצמן 6
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	עד הבקשה בנחמיה 11
	דודו לניאדו	חבר מועצה	החל מהבקשה בוויצמן 6

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	1
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	אינג' פרידה פירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	ע"י מ"מ שמעון גל
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' אלון טל חנני	ראש צוות רישוי על מרחבי	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהלת מכון הרישוי	איריס גלאי	
		לירון שחר	
הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	עוזרת בכירה למרכז ועדה	רחלי טטואני	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1468	תאריך הגשה	25/09/2025	
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	

כתובת	ויצמן 6, חניון בי"ח איכילוב - כניסה 21	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7197/4	תיק בניין	0472-006
מס' תב"ע	2451(2), 2451, 2451ג, 2451ה, 2451ו, 2451ז, 2451ח, 2710, 9083, צ, תעא/2451ח(1), תעא/צ/2451(1)	שטח המגרש	55,961.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרכז רפואי ת"א ע"ש סוראסקי (איכילוב)	ויצמן 6, תל אביב - יפו 6423906
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ארד שרון	ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
מתכנן שלד	נחום ברר	טרומן 5, כפר סבא 4425318
מיופה כח מטעם המבקש	אלי שפרכר	ויצמן 6, תל אביב - יפו 6423906

מהות הבקשה: (שמעון גל)

1. אישור תוכנית עיצוב תא\תעא\2451 ה,ו - הוספת מבנה כניסה ומשרדים למחלקות פנימיות.
2. הקמת מבנה בן 5 קומות, מעל מרתף קיים עבור כניסה ומשרדים למחלקות הפנימיות במרכז הרפואי סוראסקי (איכילוב). המבנה המוצע, צמוד לאגף מחלקות האשפוז עם גישה מהבניין המוצע לפרוזדור הראשי של מבנה מחלקות האשפוז וכולל הריסת קיר מפריד. במבנה, פיר מעליות, פירים טכניים, מקבץ שירותים ומרחב מוגן בכל קומה לכל גובה המבנה. - בקומת מרתף: הריסת חדר חשמל קיים, הוספת פיר מעלית ויציקות חיזוק למגדל ממ"מים ועמודי קונסטרוקציה. - בקומת כניסה: מבואת כניסה, לובי (בחלקו- חלל בגובה 3 קומות) ושטח מסחרי. - בקומה 1: 10 משרדי רופא\מנהל וחדר ישיבות. - בקומה 2: 2 חדרי סטודנטים, 3 משרדים ואולם יום. - בקומה 3: אולם המתנה ו- 4 חדרי משפחות. - בקומה 4: 2 חדרי סטודנטים, 3 משרדים, אולם יום ומרפסת גג מגוננת חלקית (לרבות פתחי סקילייט מעל חלל תלת קומתי). - בקומת גג: מבואת מעלית, מערבות טכניות (מיזוג אוויר) ומדרגות מתכת לגג מבנה אשפוז "אריסון" ממזרח. - על המגרש: התחברות לרחבת כניסה מרוצפת קיימת ממערב.

מצב קיים:

פטיו במפלס מרתף עם רמפת ירידה ממפלס הכניסה בין בניין אריסון ורחוב ויצמן במרכז רפואי סוראסקי.

חמצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
13-1427	23/07/2013	13-1302	02/12/2013	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
13-1589	11/08/2013			תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
13-1610	12/08/2013	14-0084	04/02/2014	ציבורי פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים
13-1991	20/10/2013			שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה
13-2094	03/11/2013			ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
14-0279	03/02/2014	15-0296	04/05/2015	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
14-0548	09/03/2014			ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
14-1732	25/08/2014	15-0607	08/07/2015	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
14-2435	03/12/2014	15-0380	04/05/2015	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
15-2021	20/10/2015	16-0910	07/11/2016	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
17-0629	23/04/2017	18-0136	26/02/2018	תוספת קומה למחלקת יולדות לים – בית חולים איכילוב לגבי ארבעה אגפים 1C 1B + C B A המשמשים למרפאות, אשפוז, מיון כללי ומחלקת יולדות ותוספת על חלק קטן מקומת בינים של מגדל I המשמש כמגדל אשפוז
17-0605	18/04/2017	17-0732	30/08/2017	שינויים כלפי היתר מס' 15-0607
16-1783	15/11/2016	16-1160	19/02/2017	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה
18-1130	16/07/2018	19-0787	28/10/2019	שינויים באגף B בבית חולים איכילוב, במבנה בן 4 קומות קומה 5 חלקית.
18-1824	13/12/2018	19-0972	22/10/2019	הריסת מפלס תת קרקעי עליון וקירוי כניסה במבנה 1C1B והקמת מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי קיים בן 4 מפלסים והרחבת 2 מפלסי מרתף עליונים עבור מיון בבית חולים איכילוב
19-0825	03/07/2019	20-0393	10/08/2020	הרחבת קומה 4 קיימת למשרדים במגדל אשפוז I-I ותוספת שטחים בחלק העליון של אטריום כניסה
20-0949	07/07/2020	20-0894	10/02/2021	הריסת מבנים במתחם בית החולים איכילוב: הריסת מבנה חד קומתי (בניין 7) ומבנה דו קומתי (בניין 6) והסככה הצמודה לו באזור הדרומי מערבי של המגרש
20-0139	26/01/2020	20-0706	03/09/2020	הארכת תוקף היתר מספר 16-1160 מתאריך 12/12/2016 לשלוש שנים נוספות עד תאריך 12/12/2022 ושינויים.
21-0352	07/03/2021	21-0549	14/06/2021	שינויים בפיתוח שטח בחצר קיימת
24-1416	06/10/2024	24-2827	27/04/2025	משטח (פלטפורמה) להצבת מבנים טכניים על גג מבנה O בשטח החצר הפנימית, במתחם בית

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				חולים איכילוב,

בעלויות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 18.09.2025) המלצה לתת היתר חלקה 4 בגוש 7197 בבעלות מדינת ישראל. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף לחתימת הדיור הממשלתי * * הצגת אישור הדיור הממשלתי היא תנאי לקבלת היתר.

תוכניות צ, 2451 ה,ז

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים (עיקרי ושירות)	למגרש: 301,746 מ"ר (שטחים מעל הקרקע - עיקרי + שירות)	על פי חישוב עורך הבקשה: למגרש: 269,372 מ"ר בקשה נוכחית- 1,424 מ"ר	החישוב למגרש הציבורי כולל את כל כל הפרויקטים הקיימים ופרויקטים בתהליך, מעודכן ל- 28.9.2025.
תכנית קרקע	42,822 מ"ר	על פי חישוב עורך הבקשה: 36,426 מ"ר	החישוב למגרש הציבורי כולל את כל כל הפרויקטים הקיימים ופרויקטים בתהליך, מעודכן ל- 28.9.2025.
קווי בניין		כ- 55 מ' מקו בניין הקרוב לרחוב ויצמן.	
מס' קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות.	5 קומות + יציאה לגג עליון	
גובה במטרים	גובה המבנה יקבע באישור הוועדה המקומית ומלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל או המותרים ע"פ תוכנית מאושרת. עד 40 מ' ו- 10 קומות.	24.45 מ' (5 קומות)	
תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	הוצגה תוכנית עיצוב לא מאושרת ולא חתומה	תוכנית העיצוב תאושר בוועדת משנה במקביל למבנה המבוקש.
שימושים	מבני ציבור	מבנה בית חולים	

הערות נוספות:

1. על פי תכנית צ' (מבני ציבור) מותר 270% משטח המגרש שהם 127,097 מ"ר (שטח כולל, עיקרי + שירות, מעל הקרקע). 2. תכניות 2451 + 2451' מעניקות יחד 260,430 מ"ר כשטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע ועוד שטחי שירות של 96,000 מ"ר מעל הקרקע בנוסף לשטחי שירות בתת קרקע בהיקף של 160,700 מ"ר

נוספים.

3. במקרים בהם קיימת תכנית קודמת מיטיבה יותר, יגברו תנאי תכנית המיטיבה ולכן חישוב השטחים מתייחס לתכנית +2451 2451ה'.
4. שטח המגרש הציבורי המקורי הוא 55,961 מ"ר. לאחרונה, אושרה תכנית מס' 4435 עבור מגדל האשפוז הצפוני בשטח של 8,888 מ"ר.
5. תכנית צ מאפשרת גמישות בין שטח עיקרי ושטח שירות לכן גם בחישוב השטחים ניתנים לניצול ומנוצלים בתחום בית החולים מחושבים ללא הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות.
6. השטח המבוקש כעת הוא כ- 1,424 מ"ר. (עיקרי + שירות, מעל הקרקע)
7. הוצגה טבלה של כלל השטחים מעל הקרקע, לרבות הפרויקטים בתהליך רישוי וכולל את המבוקש כעת, על פיו, יתרת השטח לניצול לאחר חישוב הזכויות המנוצלות לרבות אלו שלא נכללו בטבלת ניצול הזכויות במפרט הבקשה הוא 32,374 מ"ר (עיקרי + שירות, מעל הקרקע) כולל הבקשה הנוכחית ונכון ל- 28.9.2025

חוו"ד אדריכל העיר (ע"י שושנה בר לב מ- 29.9.2025)

ניתן לאשר מבחינה עיצובית הקמת מבנה חדש עבור מבואת כניסה וכן עבור משרדים למחלקות אשפוז פנימיות במרת"א בכתובת ויצמן 6. המבנה כולל בניה על קרקעית ובניה תת קרקעית המתחברת לבינוי הקיים. חומרי הגמר וטיפול ברחבת מבואת הכניסה החיצונית תואמו עם אדריכל העיר. כל אלמנטי הזיגוג יעמדו בהנחיות היחידה לבניה בת קיימא בהתאם לתכנית העיצוב. מומלץ לשלב בעת הביצוע אזורי גינון וריהוט חוץ לטובת שהייה במפלס המבואה החיצונית. אלמנטי חוץ יתואמו באחריות מגיש הבקשה ויאושרו ע"י משרד אדריכלות הנוף המועסק ע"י מרת"א. בכל מקרה לא יהווה תנאי ו/או עיכוב לתחילת עבודות באתר בפועל.

סוכם כי מבחינה עקרונית נמליץ על שילוב הצגת תכנית העיצוב לתוספת הבינוי במסגרת וועדת רישוי. (אלעד דמשק מ- 13.7.2025)

חוו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 02.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 02.11.2025

הוטען אישור מאיר ראובן מ 2.11.25 עבור פתרון האשפה.

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 02.11.2025

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04.08.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין המבוקש טרם התחילו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

1. לאשר את תוכנית עיצוב תא\תעא\2451 ה, ו-הוספת מבנה כניסה ומשרדים למחלקות פנימיות.

עמ' 5

מידע: 25-00189 רישוי: 25-1468 ת.בניין: 0472-006

2. **לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 5 קומות, מעל מרתף קיים עבור כניסה ומשרדים למחלקות הפנימיות במרכז הרפואי סוראסקי (איכילוב) המבנה המוצע, צמוד לאגף מחלקות האשפוז עם גישה לפרוזדור הראשי של מבנה מחלקות האשפוז וכולל הריסת קיר מפריד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור משרד הבריאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

שמעון גל: מדובר במבנה כניסה ומשרדים למתחם איכילוב, בן 5 קומות. לבקשה יש תוכנית עיצוב רוצים להציג אותה כשלב ראשון לבקשה, ולאחר מכן לאשר את המבנה עצמו.
ארד שרון: שרון אדריכלים - הפרויקט הוא בניין כניסה למחלקות הפנימיות לאיכילוב (מציג את התוכנית).
אודי כרמלי: מבנה כניסה המקשר בין הדופן של סמי עופר מויצמן לאריסון, כניסה מסודרת יותר.
ליאור שפירא: אישור תוכנית עיצוב ואישור ההיתר.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. **לאשר את תוכנית עיצוב תא\תעא\2451 ה, ו-הוספת מבנה כניסה ומשרדים למחלקות פנימיות.**

2. לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 5 קומות, מעל מרתף קיים עבור כניסה ומשרדים למחלקות הפנימיות במרכז הרפואי סוראסקי (איכילוב) המבנה המוצע, צמוד לאגף מחלקות האשפוז עם גישה לפרוזדור הראשי של מבנה מחלקות האשפוז וכולל הריסת קיר מפריד, 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 חוות דעת מורשה נגישות.
6	הצגת אישור הדיור הממשלתי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0332	תאריך הגשה	11/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	בני אפרים 249	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627/294, 6625/680	תיק בניין	0801-249
מס' תב"ע	1405, 1837, 2550 א, 256, 2754 ג, 1, ע, תמ"א/1,	שטח המגרש	840.00
	תמ"א/40/א/1/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עופר נקש כדורי	בני אפרים 249, תל אביב - יפו 6901713
מבקש	ליז שחק	בני אפרים 249, תל אביב - יפו 6901713
בעל זכות בנכס	עופר נקש כדורי	בני אפרים 249, תל אביב - יפו 6901713
בעל זכות בנכס	ליז שחק	בני אפרים 249, תל אביב - יפו 6901713
עורך ראשי	אסתר בוחניק	הנגר 46, הוד השרון 4524000
מתכנן שלד	אסתר בוחניק	הנגר 46, הוד השרון 4524000

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת יח"ד קיימת במחצית דרומית של המגרש לרבות מדרגות חיצוניות קיימות וגדרות פולשות למדרכה, והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) עם פטיו פנימי לא מקורה בכל גובה הבניין בין מפלס הרחוב (+22.08) למפלס החצר האחורית (+25.17) הפרש מפלסים של 3.09 מ'. מפלס הכניסה 0.00 של בניין מוצע +25.22 וכתוצאה מזה המרתף בחלקו הקדמי הינו גלוי. במגרש: הריסת הגדרות פולשות לרחוב, הריסת מדרגות חיצוניות קיימות בתוך שטח המיועד להפקעה, והריסת חלק מגדר הקיימת בגבול מגרש צדדי דרומי, במרווח הקדמי הסדרת מוסך חנייה עם גג מגונן עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה) בצמוד למרתף הגלוי כלפי הרחוב וכולל גישה ממנו למרתף, פיתוח שטח כולל הסדרת מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי דרומי מחברות מפלס הרחוב (+22.08) למפלס חצר האחורית (+25.22), משטח מרוצף בשטח כ-35 מ"ר עליו פרגולה קלה בשטח של כ-31 מ"ר, גדרות בגבולות המגרש ופילרים אשפה, גז, וחשמל, הגבהת הגדר האחורית המערבית הקיימת עד 1.50 מ'.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין דו משפחתי בקיר משותף, הצפוני בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל מרתף, הדרומי שבנדון בן 2 קומות עם גג רעפים מיועד להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
02-1458	19/11/2002	04-0287	10/05/2004	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים עבור 20 ילדים בלבד לתקופה של שנה, לבדיקה ובחינה אם יהיו בעיות מבחינה תנועתית, בבניין מגורים חד-קומתי עם ניצול חלל בגג הרעפים במחצית

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
23-0667	07/05/2023			המערכת-דרומית של המגרש. תוספות בנייה ביח"ד הדרומית הנדונה, נדחה ע"י הועדה בתאריך 6/7/2023. מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן: -השטחים המוצעים הינם מעבר לשטחים המותרים בתוספת הקלה כמותית של 6% ב- 5.56 מ"ר מהווים 1.3% וסטייה ניכרת; -מוצעת מרפסת בהבלטה מעבר לקו הבניין האחורי. הנ"ל לא מבוקש כהקלה. -המרתף מוצע מעבר לתכנית המותרת בכ-16 מ"ר ולא מבוקש כהקלה. -במרתף לא רשומים השימושים, פרט לחנייה; -התכנון מהווה שילוב של גג רעפים עם גג שטח בניגוד להנחיות המרחביות; -במפרט לא הוצג הבניין הסמוך הבנוי בקיר משותף בן 2 קומות עם גג שטוח; -בהסדרת החנייה אין התייחסות לעמוד החשמל הקיים לפני המגרש ולעמודונים הקיימים במדרכה למניעת חנייה; -לא הוצגו כל השינויים כלפי היתרים הקודמים כגון הריסת גג אסבסט קיים מעל בנייה בקומת הקרקע -במרווח צדדי-צפוני עד גבול המגרש ובניית תקרת בטון במקום (מעליה מוצעת מרפסת גג ותוספת בנייה עבור קומה א'); -מוצע שילוב של מרפסת גג עם מרפסת בולטת עד לקיר המשותף (בגלל שהבניין הגובל לא הוצג, לא ברור אם קיים קיר משותף לכל אורך הבניין הגובל); -הגדר בגבול המגרש האחורי בציר בין המגרשים הינה מעל 3 מ' גובה בניגוד לתקנות. -אין התאמה בין תנוחת הקומות, חתכים וחזיתות ולא ברור עם מבוקש שימוש בגג מוסך החנייה או לא (הדבר מהווה סטייה ניכרת); -מוצעת פרגולה מבטון מעבר לקו הבניין האחורי בניגוד לתקנות; -מסתור אשפה בגובה מעבר ל-1.50 מ', בניגוד לתקנות החוק;

בעלויות:

חלקה 680 בגוש 6625 יחד עם חלקה 294 בגוש 6627 מהווים מגרש אחד לפי הוראות תב"ע 256.

לבקשה צורפו נסח טאבו של חלקה 294 (בשטח 302 מ"ר) ונסח טאבו של חלקה 680 (שטח החלקה 582 מ"ר) - סה"כ 884 מ"ר, ללא שטח הפקע של 44 מ"ר = 840 מ"ר.

החלקות בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית של אותם חוכרים.

לפי תיק מידע שטח המגרש לחישוב שטחים הינו 840 מ"ר בלבד (הפקעה של 44 מ"ר).

הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים חוכרים של מחצית המגרש, נשלחו הודעות לרמ"י, לחוכר השני ב-2 החלקות שבנדון ולחלקות הגובלות לפי תקנה 149 ו-36 ב' והתקבלה התנגדות משכנים גובלים אך התנגדות שהוגשה הוסרה.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 18.09.2024)

נדרש תאום לפני היתר

הוגשה תצ"ר אך עדיין לא אושרה, אישור התצ"ר יהווה תנאי לקבלת היתר.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 680 בגוש 6625 וחלקה 294 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

חלק מחלקה 680 מיועדת להפקעה ביעוד דרך.

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע ובחתימים.

צוין מלל "תחום הפקעה" ע"ג תחום ההפקעה בקומת הקרקע.

סומן בצהוב להריסה את הבנוי על תחום ההפקעה.

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.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגדרת מרתף	למעלה מ-50% מקירות המרתף החיצוניים יהיו חפורים מתחת למפלס הקרקע	68.95% (הוצג חישוב) יש לציין שעקב הפרשי מפלסים בין מפלס הרחוב נמוך בכ-3 מ' כלפי מפלס החצר האחורית המרתף בחלקו בחזית הקדמית הינו גלוי.	
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע המותרת לפי תכנית הראשית 20% = 84 מ"ר	מרתף בשטח של 96.61 מ"ר (לא כולל מסך החניה) הערה: בחזית הקדמית בצמוד לקיר המזרחי של המרתף (לכיוון הרחוב) מוצע מוסך חניה עבור 2 מ"ח (זה ליד זה) ששטחו כ-33 מ"ר שבהתאם לתב"ע 2550.	12.61 מ"ר מעל המותר, מבוקשת הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון הממ"ד, שניתן להמליץ.
מספר קומות	קומה 1	קומה 1	
גובה קומה	4 מטר	2.76 מ'	
שימושים המותרים	שימושים נלווים למגורים כגון מחסן, חדר משחקים, חדר כושר, חניה.	ממ"ד, חדר כושר, חדרי משקים, מחסן, חדרי שירותים, פטיו לא מקורה ומדרגות	

עמ' 10

מידע: 24-00154 רישוי: 25-0332 ת.בניין: 0801-249

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		פנימיות.	
כניסה נפרדת	תותר במרתף של בית פרטי המכיל משרד בעל מקצוע חופשי.	מוצעת כניסה נפרדת ממוסך החניה הצמוד למרתף שאינו מכיל משרד למקצוע חופשי.	ביטול הדלת כניסה ממוסך למרתף נדרש כתנאי טכני.
חצר אנגלית	תותר חצר אנגלית/מונמכת ברחובה 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	חצר מונמכת ברחוב כ- 2 מ' ובשטח של כ-14 מ"ר במרווח הצדדי דרומי (עד מחצית מרווח של 4 מ').	0.50 מ' מעל רוחב המותר, שטח של 4 מ"ר מעל 10 מ"ר המותרים, מבוקשים כהקלה שניתן להמליץ. החצר בנסיגה מגבול המגרש של 2 מ'.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תב"ע 256 (הופקדה בתאריך 13/3/1952) ותב"ע 1405 (הופקדה בתאריך 13/2/1975)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי ממחצית שטח מגרש 420 מ"ר	קומה טיפוסית 20% = 84 מ"ר 2 קומות 40% = 168 מ"ר	מוצעת קומה אחת בלבד בשטח 119.54 מ"ר = 28.46% (כולל שטח מקורה ע"י גגון בין 3 קירות בכניסה למבנה (3.87 מ"ר)).	35.54 מ"ר (8.46%) מעבר למותר. מבוקשת הקלה של ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע (8.46%), שניתן להמליץ חישוב שטח שהוצג אינו כולל שטח מקורה בין 3 קירות - התיקון נדרש כתנאי טכני.
שטחי שרות בליטות	ממ"ד 9 מ"ר + עוב קירות סביב עד 0.50 מ' מקיר הבניין.	הממ"ד מוצע במרתף בשטח של 12.60 מ"ר 1. הבלטת גגון בכניסה לבניין בין 3 קירות בשטח של 3.87 מ"ר. שטחו נכלל בחישוב השטחים העיקרים. 2. הבלטת חלון 0.30 מ' מגובה ריצפה של 0.79 מ', מחוץ לקו הבניין הצדדי הדרומי.	
קווי בניין	קו בניין קדמי 10 מ' כולל הפקעה של 2 מ' (8 מ' מגבול המגרש לאחר הפקעה) קו בניין צדדי צפוני קיר משותף קו בניין צדדי דרומי 4 מ' קו בניין אחורי 9 מ'	8 מ' מגבול המגרש לאחר הפקעה קיר משותף 4 מ' 9 מ'	
מס' יח"ד	2 בחלקה	מדובר ביח"ד במחצית הדרומית	
מס' קומות	2	מוצע בניין בן קומה אחת עם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		גג שטוח במחצית הדרומית. במחצית הצפונית קיים בניין בן 2 קומות עם גג שטוח.	
הערה		בין קומת קרקע ומרתף מוצע פטיו לא מקורה בשטח של כ- 14.50 מ"ר	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1837

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למגרש	מספר יחידות הדיור למגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש כאשר על כל 400 מ"ר תותר יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקירות משותפים בהתאם להוראות התכנית הראשית.	2 יח"ד בשטח מגרש של 840 מ"ר הבניה מוצעת בקיר משותף עם יח"ד הצפונית	
שטח מגרש	840 מ"ר לאחר הפקעה	840 מ"ר	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	מידות קירוי/בניית מקום החניה: (א) שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג כמוגדר בסעיפים 7 ג'-ח' בתקנון, על-קרקעי ותת- קרקעי, לא יעלה על 18 מ"ר. (ב) במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. (ג) שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שרות.	מוסף חניה במרווח הקדמי בשטח בשטח 32.34 מ"ר עם גג שטוח, עבור 2 מקומות חניה (זה ליד זה)	מקומות חניה מוצעות במקביל לגבול קדמי ולא בניצב לרחוב. המלצה חיובית של מכון הרישוי.
גובה מוסך חניה	ברוטו 2.60 מ' נטו 2.20 מ'	2.60 מ' 2.20 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
מוצעת פרגולה קלה מאלומיניום בשטח 31 מ"ר , מעבר לקו		

הערות	לא	כן	
הבניין האחורי עד 40% (3.60 מ') לא הוצגו פרטי הפרגולה, נדרש כתנאי טכני.			
גדר קדמית - מזרחית 1.50 מ' כולל פילרים חשמל, מים וגז בגובה 1.50 מ' הגבהת הגדר אחורית מערבית הקיימת עד 1.50 מ' גדר צפוני - גדר הפרדה פנימית 1.50 מ' גדר הצדדית הדרומית הוצג כגדר קיימת כלפי מפלס החצר האחורית (הגבוה) הינו בגובה שבין 1.74 מ' ל-1.55 מ' וכלפי מפלס הנמוך לכיוון הרחוב הינו בגובה של 4.27 מ' (מידות הגדר הדרומית תואמות למפלסים הרשומים בגדר על גבי מפה טופוגרפית) אין התאמה במיקום גדרות בגבול מגרש מערבי ובגבול המגרש הדרומי בתנוחת הקומות ובחתכים. התיקון נדרש כתנאי טכני. הגדרות צריכות להיות בתוך המגרש.		X	פיתוח שטח /גדרות
בין מפלס הרחוב (+22.08) למפלס החצר האחורית (+25.17) הפרש מפלסים של 3.09 מ'. מפלס הכניסה 0.00 של בניין מוצע +25.22 וכתוצאה מזה המרתף בחלקו הקדמי הינו גלוי.		X	בריכות שחיה
לא הוצג שטח ואחוזי חילחול - נדרש כתנאי טכני	X		חלחול

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה בתאריך 29/10/2024, פרסומים בוצעו בתאריך 20/12/2024. ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית. התכנית המתוקנת הוגשה בתאריך 9/7/25, אך עם המלצה שלילית של מכון הרישוי. המלצה חיובית של המכון התקבלה רק בתאריך 11/11/2025. הדיווח לועדה הינו לגבי תכ' המתוקנת מתאריך 9/7/25.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
ניוד זכויות מקומה א לקומת קרקע	1
הקלה להוספת ממ"ד בקומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע המותרת	2
חפירת חצר מונמכת ברוחב 2.00 מ לעומת 1.50מ המותרים	3

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר הקלה להעברת זכויות מותרות מקומה א' לקומת הקרקע (בשיעור של 35.54 מ"ר - 8.46%), במסגרת השטחים המותרים.	1
אין מניעה לאשר הגדלת שטח המרתף על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר מעל 20% המותרים לצורך תפקוד הבית ללא הקלה לפי תב"ע 1ע.	2
אין מניעה לאשר כהקלה רוחב חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.50 מ' המותר ובשטח כ-14 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים (בנסיגה של 2 מ' מגבול המגרש).	3

תאריך הודעה אחרונה: 06/01/2025 והתקבלו התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	רחל לוינסון - עמרי 28, תל אביב - יפו 6901690	לאחר עיון בתכנית הגשה של המבנה המתוכנן להיבנות בכתובת בני אפרים 249 מוצא לנכון להעיר שומת לבם של מתכנני המבנה לנקוט בכל האמצעים הדרושים כגון דיפון בצמוד לגדר הקיימת על מנת למנוע התמוטטות של הגדר המשותפת והקרקע במגרש הצמוד בעמרי 28. הבניה המבוקשת בחלקה 249 בגוש 6625 הנמצאת בצמוד למגרש משפחת לוינסון ברחוב עמרי 28 הרשומה כחלקה 294 בגוש 6627 לפי התכנית והחתך המצורפים להלן מתוך תכנית הבקשה להיתר, אמור להיבנות בבני אפרים 249 מרתף שמצריך חפירה בעומק של כ- 3.5 מטר בקרבת הגדר המשותפת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		התנגדות הוסרה

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 22.10.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/07/2025:

הבקשה כוללת:

בית החדש, צמוד קרקע עבור יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה במגרש.

חוות דעת:

1. מיקום כניסה לחניה אושר על ידי סוזן צדיק, מהנדסת תנועה אזורי באגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. תכנון חניה עונה לדרישת התקן ושטח תמרון במגרש לצורך יציאת כלי רכב מהילוך קדמי לכביש עונה לדרישות בטיחות.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 26.06.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.11.2025

עץ מס' 1 מיועד לכריתה מכיון שמצבו הבריאותי לא טוב בתחתית הגזע.
ינטעו עצים בערך של 8,312.65 ש"ח בתמורת עץ זה.
עץ הצאלון מיועד להעתקה, נטען אישור אגרונום אגף שפ"ע להעתקתם לשטח ציבורי
שאר העצים מיועדים לשימור או שאינם בקריטריון
יש לטעת 5 עצים חדשים.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4,812.65 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
יש לטעון מפרט העתקה מאושר עלידי אגרונום אגף שפ"ע ואישור מפורש לקליטת העצים לשטח ציבורי (תנאי
טכני)
יש לעדכן את עץ מס' 1 לכריתה ולא להעתקה בתכנית, תנאי טכני
אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 26.06.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	9.00	35.00	2.00	כריתה	8,312.65
2	ער אציל	4.00	15.00	2.00	כריתה	
3	צאלון נאה	6.00	55.00	7.00	העתקה	24,328.49
8	דקל טבעות	10.00	25.00	2.00	שימור	5,760.00
9	צאלון נאה	10.00	50.00	10.00	שימור	15,079.64
101	זית אירופי	6.00	25.00	4.00	שימור	4,241.15
102	הדר מינים	6.00	20.00	4.00	שימור	1,470.30
103	תמר מצוי	3.00	25.00	3.00	שימור	
104	מנגו הודי	2.00	9.00	2.00	כריתה	
105	הדר מינים	3.00	9.00	1.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 04.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת במחצית דרומית של המגרש לרבות מדרגות חיצוניות קיימות
וגדרות פולשות למדרכה, והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'
בקר משותף) עם פטיו פנימי לא מקורה, במגרש: הסדרת מוסך חנייה עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה),
פיתוח שטח כולל מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי דרומי בין מפלס הרחוב (+22.08) למפלס החצר האחורית

(+25.17), משטח מרוצף עליו פרגולה קלה מאלומיניום, גדרות בגבולות המגרש ופילרים אשפה, גז, וחשמל, כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע (בשיעור של 35.54 מ"ר - 8.46%) במסגרת השטחים המותרים 40% מעבר ל-20% בקומה;
2. חפירת חצר מונמכת ברוחב 2.00 מ לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח 14 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים;

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	קבלת אישור תאום הנדסי כולל הצגת תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת למוצג 8000
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בתוך הפטיו מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	שימוש מוסך החניה כשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בניה עתידית על הגג לפי תב"ע ג1 לא תכלול שטח הפטיו לא מקורה כחלק משטח הגג.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,312.65 ₪.
3	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 2
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת במחצית דרומית של המגרש לרבות מדרגות חיצוניות קיימות וגדרות פולשות למדרכה, והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) עם פטיו פנימי לא מקורה, במגרש: הסדרת מוסך חנייה עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה), פיתוח שטח כולל מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי דרומי בין מפלס הרחוב (+22.08) למפלס החצר האחורית (+25.17), משטח מרוצף עליו פרגולה קלה מאלומיניום, גדרות בגבולות המגרש ופילרים אשפה, גז, וחשמל, כולל ההקלות הבאות:

1. ניוז זכויות מקומה א' לקומת קרקע (בשיעור של 35.54 מ"ר - 8.46%) במסגרת השטחים המותרים 40% מעבר ל-20% בקומה;
2. חפירת חצר מונמכת ברוחב 2.00 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח 14 מ"ר במקום 10 מ"ר 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
5	קבלת אישור תאום הנדסי כולל הצגת תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת למוצג 8000
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בתוך הפטיו מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	שימוש מוסך החניה כשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בניה עתידית על הגג לפי תב"ע ג1 לא תכלול שטח הפטיו לא מקורה כחלק משטח הגג.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 8,312.65.
3	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0722	תאריך הגשה	06/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר תוספת מעלית חיצונית/פנימית	

כתובת	הדר יוסף 5, קהילת ורשה 2	שכונה	הדר-יוסף	
גוש/חלקה	6636/230	תיק בניין	0819-005	
מס' תב"ע	1, 9141, 2691, 2204, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	638.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פנחס שם טוב	קהילת ורשה 2, תל אביב - יפו 6970006
בעל זכות בנכס	פנחס שם טוב	קהילת ורשה 2, תל אביב - יפו 6970006
עורך ראשי	פזית שביט	ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 6971912
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	צוקרמן אנטק יצחק 14, תל אביב - יפו 6729014

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת יח"ד אחת האמצעית הדרומית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף כולל ממ"ד (לפי טיפוס B1 בתב"ע 2204), בניית מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל המפלסים, בבניין טורי קיים שמכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (חלקן בנות קומה אחת, חלקן בנות 2 קומות). במגרש: בגבול המגרש הקדמי המערבי לרחוב קהילת ורשה, הסדרת זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' לפי תב"ע 2204, ביטול חנייה קיימת שנבנה ללא היתר מול יח"ד הנדונה וגדר הפרדה פנימית והקמת גדר חדשה כולל פילר חשמל ומסתור אשפה, בגבול המגרש המזרחי הריסת סככה וגדרות קיימות שפולשות לשצ"פ והקמת גדר חדשה בגבול המגרש (גדרות הפרדה סומנו כקיימות).

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי. לכיוון המערבי פונה לרחוב קהילת ורשה, לכיוון הדרומי לרחוב הדר יוסף, ולכיוון המזרחי לשצ"פ. על המגרש קיים בניין טורי, 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים. במקור הבניין אושר חד קומתי, אך לא נמצא ההיתר המקורי של הבניין. כמו כן לא נמצא היתר להרחבת יח"ד הקיצונית הדרומית, היא בת 2 קומות (לפי מפה טופוגרפית). בשנת 2024 הוצא היתר להריסת יח"ד האמצעית הצפונית (סמוכה ליח"ד הנדונה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות, וניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
23-0838	07/06/2023	24-0966	05/08/2024	הריסת יחידת דיור אחת האמצעית (צפונית)

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ובנייתה מחדש צורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף בבניין טורי קיים חד קומתי עם גג רעפים (ללא ניצול) שמכיל 4 יח"ד. מדובר ביח"ד הסמוכה ליח"ד הנדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, מכיל 4 תתי חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 3. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י טל נחשון 10.05.2023) המלצה לתת היתר חלקה 230 בגוש 6636 בבעלות פרטית סומן להריסה החורג לחלקות העירייה בשטח שבבעלות המבקש. תנאי לגמר: הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2204 (הופקדה בתאריך 1/5/1984) ותכנית 2961

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח יח"ד	טיפוס B1 יח"ד אמצעית דרומית (מס' 3) קומת קרקע: 53.49 מ"ר קומה א': 53.49 מ"ר סה"כ 106.98 מ"ר	קומת קרקע: 55.38 מ"ר קומה א' : 49.57 מ"ר סה"כ: 104.85 מ"ר	1.89 מ"ר -קומת קרקע מעבר לשטח המותר, סה"כ שטח ב- 2 הקומות במסגרת המותר. מבוקשת הקלה יחסית של 6% (9.57 מ"ר) שלא רלוונטי והקלה להעברת שטחים בין הקומות שניתן להמליץ.
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות מסביב = 12.50 מ"ר	ממ"ד 9.79 מ"ר + עובי קירות 3.21 מ"ר = סה"כ 13 מ"ר מוצע במרתף	
קווי בניין	בחזית קדמית לרח' קהילת ורשה 4 מ' (מהם 2 מ' לזיקת הנאה.) בצדדים - קירות משותפים	2 מ' + 2 מ' זיקת הנאה בצדדים קירות משותפים	
קווי הרחבה	קו הרחבה מערבית בחזית לרח' קהילת ורשה 5 מ' קו הרחבה אחורית לכיוון שצ"פ 5 מ' קווי הרחבה צדדים לפי תכ' בינוי בתב"ע 2204 צפוני ודרומי 1.20 מ'	מוצעת 6.30 מ' במסגרת קו הבניין המותר (4 מ'), 5 מ' לא מוצעת הרחבה בצדדים	1.30 מ' מעבר לקו הרחבה לפי תכ'הבינוי בתב"ע 2204, אך במסגרת קו הבניין הקדמי המותר ובהתאם להרחבה מאושרת ביח"ד הצפונית, לכן ניתן להמליץ על המבוקש.

עמ' 20

מידע: 24-01746 רישוי: 25-0722 ת.בניין: 0819-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תב"ע 2961	הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.	הבניה מוצעת במסגרת השטח המותר, ובהתאם לתכ' מאושר ביח"ד הצפונית הסמוכה.	אין התאמה בין המפלסים ביח"ד הנדונה למפלסים ביח"ד הצפונית כולל מפלס, נדרש תנאי טכני.
מספר קומות	+2 ניצול חלל גג רעפים	2 קומות + ניצול חלל גג רעפים	
מספר יח"ד	4 יח"ד	קיימות 4 יח"ד	

בנייה מתחת לקרקע - תב"ע ע1.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	1	1	
שטח	בהתאם לשטח הדירה בקומת הקרקע 55.38 מ"ר	שטח קומת המרתף כולל ממ"ד 51.05 מ"ר.	
גובה מרתף	עד 4 מ'	כ-2.80 מ'	לא סומן גובה של המרתף, נדרש כתנאי טכני.
שימושים המותרים	אחסנה, חדר משחקים, ממ"ד, חדר כושר, משרד בעל מקצועה חופשי.	ממ"ד, חדר משחקים, חדר שירותים, מדרגות פנימיות ומעלית.	
חצרום אנגליות	ברחוב 1.50 מ' בשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות אנגליות מקורות ע"י סבכה, אחת בחזית מערבית קדמית ברוחב 1.20 מ' ובשטח 4 מ"ר, והשניה בחזית אחורית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 3 מ"ר	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ניצול חלל גג רעפים	ניתן להוסיף עלית גג רעפים ע"פ הוראות תב"ע ג1: גובה רכס הגג: 7 מ' מריצפת קומה א'. שטח : נמדד בגובה 1.80 מ' שיפועי הגג לא יעלו על: 40%-50%	7 מ' 53.80 מ"ר שיפוע אחדעם 40 % מערכת סולרית מוצע בתוך חלל גג הרעפים עם קולטי שמש במישור השיפוע.	הערה: עקב הקמת שיפוע אחד, שטח הבניה בקומת הגג הינה שווה לשטח קומה א' (דומה לבניה המאושרת ביח"ד הצפונית הסמוכה)

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
פרגולה קלה מפלדה ועץ במרווח הקדמי בשטח כ-5 מ"ר הינה מחוץ לקו הבניין המותר - לא רשומה מידת ההבלטה (מותר עד 40% מחוץ לקו הבניין) - תיקון נדרש כתנאי טכני.		X
פיתוח שטח /גדרות		X
בגבול המגרש הקדמי לרח' קהילת ורשה לא רשום גובה הגדר ולא רשום גובה פילר חשמל ואשפה - תיקון נדרש כתנאי טכני. בגבול המגרש האחורי לכיוון שצ"פ מוצע הריסת סככה וגדר קיימת בבליה לשצ"פ והקמת גדר חדשה בגובה 1.50 מ'. גדרות הפרדה הוצגו כ"קיימות"		X
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס הכניסה ללא שינוי כלפי מפלס הקיים(14.26+ , (כ-0.07 מ' מעל מפלס יח"ד הצפונית הסמוכה 14.19+) , יחד עם זה אין מניעה שבקומות כולל מפלס רכס הגג יותאם למפלסים שביח"ד הצפונית.		

הערות נוספות:

ניתן לעורכת הבקשה פעמיים לתקן את התכנית, כדי להציג את תכנית של היח"ד הצפונית הסמוכה ותכנית העתידית שאושר בעת אישורה וכדי להתאים את התכנון לתוכנית העתידית המאושרת. הדווח לוועדה מתייחסת לתוכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 3.11.2025

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 64.99% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	ניוד זכויות בניה בין קומות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסום לא רלוונטי, השטחים המוצעים הינם במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע 2204.
2	אין מניעה לאשר הקלה להעברת זכויות המותרות מקומה שניה לקומת הקרקע (בשיעור 1.89 מ"ר)

תאריך הודעה אחרונה: 06/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

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

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 29.09.2025

קיים עץ אחד ותיק בקרבת הגדר המבוקשת להריסה, יש לשמר אותו בליווי אגרונום.
יש לטעת במגרש עץ אחד

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 14.02.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס וטרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת צמודת קרקע האמצעית הדרומית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף כולל בניית ממ"ד (לפי טיפוס B1 בתב"ע 2204), בניית מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל המפלסים, בבניין טורי קיים, שמכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (חלקן בנות קומה אחת, חלקן בנות 2 קומות).

במגרש: בגבול המגרש הקדמי המערבי לרחוב קהילת ורשה, הסדרת זיקת הנאה ברוחב של 2 מ', ביטול חנייה קיימת מול יח"ד הנדונה והריסת גדר הפרדה הפנימית במרווח הקדמי והקמת גדר חדשה כוללת פילר חשמל ומסתור אשפה, בגבול המגרש המזרחי הריסת סככה וגדרות קיימות שפולשות לשצ"פ והקמת גדר חדשה בגבול המגרש, כולל ההקלה הבאה:

- ניוז זכויות המותרות מקומה שנייה לקומת הקרקע (בשיעור 1.89 מ"ר);
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסה בפועל סככת אסבסט וגדרות הקיימות (כולל גדרות פנימיות הפרדה בין 2 דירות האמצעות) שפולשות לשצ"פ ;
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	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.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת צמודת קרקע האמצעית הדרומית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף כולל בניית ממ"ד (לפי טיפוס B1 בתב"ע 2204), בניית מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל המפלסים, בבנין טורי קיים, שמכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (חלקן בנות קומה אחת, חלקן בנות 2 קומות).
במגרש: בגבול המגרש הקדמי המערבי לרחוב קהילת ורשה, הסדרת זיקת הנאה ברוחב של 2 מ', ביטול חנייה קיימת מול יח"ד הנדונה והריסת גדר הפרדה הפנימית במרווח הקדמי והקמת גדר חדשה כולל פילר חשמל ומסתור אשפה, בגבול המגרש המזרחי הריסת סככה וגדרות קיימות שפולשות לשצ"פ והקמת גדר חדשה בגבול המגרש, כולל ההקלה הבאה:

- ניוז זכויות המותרות מקומה שנייה לקומת הקרקע (בשיעור 1.89 מ"ר);
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח

עמ' 24

מידע: 24-01746 רישוי: 25-0722 ת.בניין: 0819-005

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל סככת אסבסט וגדרות הקיימות (כולל גדרות פנימיות הפרדה בין 2 דירות האמצעות) שפולשות לשצ"פ ;
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	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.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0141	תאריך הגשה	21/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	רמות נפתלי 8	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6336/405	תיק בניין	0913-008
מס' תב"ע	1856, 2082, 2550 א, 2754, 2907, 3407, 3450	שטח המגרש	695.00
	347, 1ג, 1ע, תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארז לוינברג	עיר שמש 49, תל אביב - יפו 6908676
בעל זכות בנכס	ארז לוינברג	רדינג 4ג, תל אביב - יפו 6902215
עורך ראשי	ארז לוינברג	ולנברג ראול 24ג, תל אביב - יפו 6971920
מתכנן שלד	אברהמים אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 23.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.10.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית אדריכלית מעודכנת שצורפה למוצג 2500 במערכת מקוונת ביום 29/10/2025:
הבקשה כוללת:

מבנה החדש צמוד קרקע, בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה

2 מקומות חניה במקביל בחזית המגרש.

חוות דעת:

1. תכנון 2 מקומות חניה עונה לדרישות התקן.

2. קו בניין צדדי של 2 מטר לא מאפשר הסדר חניה בטור לפי הנחיות מרחביות ובנוסף לכך, הסדר חניה המוצע לא מבטל חניה ציבורית ברחוב.

3. בהתאם לאמור לעיל,

המלצה:

המוצע מהיבט התנועת.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 07.05.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 10.09.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,069.
שני עצי זית מועתקים בתחום המגרש.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה על סך 1,969 ₪ ינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ 13.11.2025 5

יש לטעון במוצג 100 את התוכנית המעודכנת שאושרה מתאריך 29.10.2025 - תנאי טכני.
מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	4.00	11.00	2.50	שימור	669.00
2	תמר מצוי	8.00	30.00	5.00	שימור	5,040.00
6	מנגו הודי	5.00	30.00	7.00	כריתה	4,069.00
7	זית אירופי	5.00	16.00	5.00	העתקה	1,640.00
8	קורימביה (איכליפטוס) טורל	5.00	40.00		שימור	1,959.00
9	זית אירופי	3.00	10.00	2.50	העתקה	641.00

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 04/06/25 הועדה המקומית אישרה את הבקשה בתנאים מסוימים וביניהם סעיף מס' 2: "לאשר פתרון חנייה עבור מקום חנייה אחד החסר למילוי דרישות התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חנייה".
שהבקשה אושרה עם הקלות הבאות:

- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
- הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
- הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ-1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
- הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור פניית המבוקש לביטול כניסה נפרדת למרתף מהחצר שאושרה כהקלה במסגרת החלטה מיום 4.06.2025 ובנוסף לאור קבלת חוות דעת מתוקנת של מכון הרישוי לעניין הסדרת 2 מקומות חנייה זה ליד זה במרווח הקדמי וכתוצאה מכך תיקון החלטה מתאריך 04/06/25. לעניין תשלום קרן חנייה עבור מקום חנייה אחד החסר.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 18/11/25 הוגשה ע"י עורך הבקשה תכנית מתוקנת שכללה ביטול הכניסה הנפרדת למרתף מהחצר והסדרת 2 מקומות חניה במרווח הקדמי (זה ליד זה). פתרון חנייה חדש עבור 2 מקומות חנייה אושר ע"י מכון הרישוי - תנועה, כמפורט:
מרינה נלקין סלוצקי 29/10/2025

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	2.00	2.00		

חוות דעת מתייחסת לתכנית אדריכלית מעודכנת שצורפה למוצג 2500 במערכת מקוונת ביום 29/10/2025:
הבקשה כוללת:

מבנה החדש צמוד קרקע, בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה

2 מקומות חניה במקביל בחזית המגרש.

חוות דעת:

1. תכנון 2 מקומות חניה עונה לדרישות התקן.

2. קו בניין צדדי של 2 מטר לא מאפשר הסדר חניה בטור לפי הנחיות מרחביות ובנוסף לכך, הסדר חניה המוצע לא מבטל חניה ציבורית ברחוב.

3. בהתאם לאמור לעיל,

המלצה:

לאשר המוצע מהיבט התנועת.

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

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 4/6/2025,

1. לאשר פתרון חנייה עבור 2 מקומות חנייה במרווח הקדמי (זה ליד זה) בהתאם להמלצת מכון הרישוי - תנועה

2. לבטל סעיף 2 בהחלטה למתן פתרון חלופי עבור מקום חנייה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לבטל בהחלטת הועדה הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף בחצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר, שבוטלה במסגרת התכנית המתוקנת.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירכה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה

#	התנאי
	מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	קירוי בכל צורה שהיא של המרפסת פתוחה לא מקורה בחזית האחורית מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 מ ² .
6	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.
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
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי בניית ריצפה כל שהיא בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' או בתוך הפטיו הפתוח ואי קירוי הפטיו הפתוח.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכי קודם

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

1. הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימים במרווחים הצדדי והקדמי וגדר בגבול המגרש אחורי.
 2. הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל המרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.
- במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז וחשמל בחזית רחוב.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין דו-משפחתי עבור 2 יח"ד בקיר משותף. יח"ד הדרומית נבנתה לפי היתר משנת 2018 (בת 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף), וכעת מדובר ביח"ד הצפונית בת קומה המיועדת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
16-1457	25/08/2016	17-1034	04/02/2018	בניה חדשה - קוטג' במחצית הדרומית של המגרש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף ובריכת שחיה בחצר האחורית.
20-1499	15/11/2020	21-0411	03/06/2021	שינויים כלפי היתר 17-1034 משנת 2018, ללא תוספת שטח בקוטג' הדרומי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות לכ"א מבעלי זכות בנכס 1/2 משטח המגרש. כעת מדובר בתת חלקה 2. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש באמצעות יפוי כח ע"י בעלת תת חלקה 2. יש לציין שהמבקש רשום בנסח טאבו בהערת אזהרה לפי סעיף 126. לבעל תת חלקה מס' 1 נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלה התנגדות. נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.11.2024) המלצה לתת היתר חלקה 405 בגוש 6336 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1856 (הופקדה בשנת 1977), 2082 (הופקדה בשנת 1981) 3450

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי	שטח המותר ממחצית שטח המגרש של 347.50 מ"ר: קומת קרקע 25% = 86.87 מ"ר קומה שניה 18.75% = 65.15 מ"ר המרת שטח מבנה עזר 12.50 מ"ר = סה"כ = 164.52 מ"ר = 47.34%	שטח קומת הקרקע 89.58 מ"ר = 25.77% שטח קומה א' 93.32 מ"ר = 26.85% סה"כ ב-2 קומות 182.90 מ"ר 52.63%	הערה: במקרה הנ"ל הקומה שניה גדולה מקומת הקרקע. 18.38 מ"ר = 5.28% מעבר לשטחים המותרים. הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% (20.85 מ"ר). בנוסף מבוקשת הקלה להעברת שטחים בין הקומות שלא רלוונטית.
שטחי שרות	ממ"ד 9- מ"ר + עובי קירות בליטות החורגות מקיר חיצוני עד 0.50 מ'	ממ"ד מתכנן במרתף בשטח 13.11 מ"ר כולל קירות. 1. קומה א' מוצעת בבליטה של 0.30 מ' כלפי קומת הקרקע בחזית צדדית- צפונית - במסגרת קו הבניין המותר. 2. קומה א' מוצעת בבליטה של 2 מ' כלפי קומת הקרקע בחזית קדמית במסגרת קו הבניין המותר הבלטה הקדמית מקרה בחלקה חצר מונמכת ובחלקה גשר מעל חצר מונמכת בכניסה למבנה.	שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י הבלטת קומה א' לא חושב כשטח שירות - תיקון נדרש כתנאי טכני.

עמ' 30

מידע: 24-01389 רישוי: 25-0141 ת.בניין: 0913-008

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קו בניין בחזית לרח' 6 מ'	6 מ'	
	קו בניין בצד הצפוני 2 מ'	2 מ'	
	קו בניין בצד הדרומי קיר משותף	קיר משותף	
	קו בניין אחורי 5 מ'	10 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה		מתוכנן מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי	לא נמצאה חוות דעת תנועה.

מרתף לפי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגרת מרתף	רוב קירות המרתף (מעל 50%) חפורים באדמה	הוצג חישוב הקירות החפורים במרתף בשיעור של 64.8%	
שטח	לפי תכנית קומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית קומת קרקע 25% = 86.87 מ"ר . שטח קומת הקרקע כוללת 2.71 מ"ר משטח מבנה עזר סה"כ 89.58 מ"ר	שטח מרתף מוצע 101.76 מ"ר (כולל ממ"ד ושטח מקורה ע"י גשר מעל חצר מונמכת בכניסה למבנה)	12.18 מ"ר מעבר למותר. מבוקשת הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון הממ"ד (12.50 מ"ר), שניתן להמליץ.
שימוש	חניה, מחסנים דירתיים, משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים	ממ"ד, חדר כושר, חדר משחקים וחדר שירותים.	
כניסה נפרדת	תותר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי	מוצעת כניסה נפרדת מהחצר דרך חצר מונמכת בצד הצפוני עבור מרתף שאינו מכיל משרד	כניסה נפרדת מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ
גובה מרתף	4 מ'	3.50 מ'	
חצרות מונמכות	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות אנגליות וחצר מונמכת : -חצר מונמכת בחזית צדדית - צפונית ברוחב 1.50 מ' (1.0 מ' מחוץ לקו הבניין המותר של 2 מ' ו-1.0 מ' מגבול המגרש הצפוני) בשטח 14.50 מ"ר ובה הוסדרה כניסה נפרדת למרתף ע"י מדרגות חיצוניות. -חצר אנגלית בחזית קדמית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 8.30 מ"ר (חלק מקורה ע"י גשר בכניסה למבנה). החצר מקורה ע"י קומה א'	בתוך החצר המונמכת במרווח הצדדי צפוני הוסדרה כניסה נפרדת למרתף, מבוקשת כהקלה במרחק של 1.0 מ' (מחצית המרווח) מגבול המגרש שניתן להמליץ. לא ניתן לאשר סגירת החצר האנגלית שמקורה ע"י קומה א' בחזית קדמית מערבית ע"י הקרקע. לזכרם עץ בכל גובה קומת הקרקע. ביטול סגירת החצר ע"י

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בכל שטחה וסגורה כלפי חזית קדמית-מערבי ע"י לוברים עץ מכן גובה קומת הקרקע. ח-צר אנגלית בחזית האחורית ברחוב 1.0 מ' ובשטח 1.09 מ"ר.	לוברים והסדרת סככה בלבד מעליה. נדרש כתנאי טכני.

ברכת שחיה לפי תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות תב"ע והנחיות מרחביות	לפי תב"ע 2754 הועדה המוקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בו בניין 0. לפי הנחיות מרחביות בבית פרטי הבריכה תבנה במרווח צדדי או אחורי ותורחק 1.0 מ' מגבולות המגרש.	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 21.50 מ"ר, במרווח האחורי במרחק 1.50 מ' מגבול המגרש האחורי כ- 2.0 מ' מגבול מגרש צדדי - צפוני, 1.80 מ' הגדר המשותפת עם יח"ד הדרומית. יש לציין שבמחצית המגרש הדרומי קיימת בריכת שחיה לפי היתר.	הבריכה מבוקשת כהקלה פי סעיף 149, לצורך מסירת הודעות לשכנים הגובלים לפי הוראות תב"ע 2754. הפרסום לא רלוונטי.
מתקנים טכניים	מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרד לשכנים. לא יותר קירוי הבריכות אלא במסגת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית	חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר. הבריכה המוצעת לא מקורה. מוצעת גדר בטיחות בגובה 1.10 מ'.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	פרגולה קלה מפלדה ולייסטים עץ, בקומת הקרקע בחזית האחורית, במסגרת קווי הבניין המותרים, בשטח 14.50 מ"ר.
מרפסת	כן	בקומה א' מוצעת מרפסת לא מקורה בשטח 8.95 מ"ר, בבליטה של 2 מ' מקיר הבניין במסגרת קו הבניין המותר, עם קורה עליונה היקפית סביבה וסגורה בצדדים ע"י לוברים מעץ עד גובה הגג. בקומה א' מוצעת מרפסת גג לא מקורה כגג טכני עם סולם עליה לגג העליון.
פיתוח שטח /גדרות	כן	גדר קדמית בחזית לרחוב 1.50 מ' כולל פילרים בגובה 1.50. הכניסה חניה פתוחה - ללא גדר. גדר צדדי צפוני 1.50 מ' מתוכנן בצורה מדורגת. גדר דרומי- גדר הפרדה קיימת בגובה 1.50 מ' גדר בגבול מגרש אחורי - מזרחי מוצע בגובה 1.50 מ' כלפי המגרש הנדון ו-180 מ' כלפי המגרש הגובל, כולל מילוי קרקע של 0.50 מ' בחלק מחצר בקירבת הגדר. החצר האחורית מתוכננת בצורה מדורגת בין מפלס קומת

תקנה	כן/לא	הערות
		הקרקע למפלס בגבול המגרש האחורי. הגבהת הגדר והגבהת הקרקע (0.50 מ' בלבד), מבוקשות כהקלה שניתן להמליץ.
מפלס כניסה קובעת	כן	קיים +39.39 מוצע קומת קרקע דו מפלסית - הכניסה במפלס 39.90 + וחלק של חדר מגורים/ מטבח +39.45.
חלחול	כן	35.2%

הערות נוספות:

הערות: 1. בתאריך 11/03/2025 ניתנה לעורכת הבקשה האפשרות לתקן את התכנית. הבקשה הוחזרה לבדיקת מח' רישוי חודשיים לאחר התיקונים, ובתאריך 06/05/2025 ניתנה שוב האפשרות לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדיווח לוועדה בהתאם לתכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 12/05/2025. 2.המרתף מכיל ממ"ד. בבניין תוכנן פטיו פנימי לא מקורה בכל גובה הבניין ובנוסף תוכנן חלל עובר בין קומה א' לקומת הקרקע.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 47.34 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.5 מ'
3	תוספת בריכה לפי תכנית 2754
4	כניסה נפרדת למרתף
5	הקלה בגובה גדר מעל 1.5מ' המותר וביטול נסיגות מעל 3מ' ברצף +מילוי קרקע
6	הקלה לתכנית ע"1 ע"י תוספת שטח מרחב מוגן מעבר לשטחים המותרים.
7	העברת שטחים בין קומה לקומה
8	חצר מונמכת / פטיו , בתוך קווי הבניין.

תאריך הודעה אחרונה: 30/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ על הקלה יחסית של 6% (20.85 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים 47.43% כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי ;
2	אין מניעה להמליץ על הקלה להגדלת שטח חצר מונמכת 14.50 מ"ר (ברוחב 1.50 מ') עד מחצית מרווח הצדדי המותר של 2 מ' שכן דרכה הוסדרה כניסה נפרדת למרתף;
3	הבריכה מותרת לפי תב"ע 2754, ניתן לאשר ללא הקלה;
4	אין מניעה לאשר כהקלה לכניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי;
5	מדובר בהגבהת גדר בגבול המגרש אחורי עד כ1.61 מ' ממפלס הקרקע הקיימת לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק. יש לציין שקרקע קיימת בתוך המגרש מוגבהת כלפי השכן בכ0.41 מ' . הגבהת גדר ב0.11 מ' כלפי המותר לא מהווה פגיעה למתנגדים.
6	אין מניעה לאשר כהקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון שטח הממ"ד מנימלית (12.50 מ"ר) המתוכנן בקומת המרתף;
7	הפרסום לא רלוונטי, הבקשה אינה כולל העברת שטח המותר מקומה לקומה.
8	הפרסום לא רלוונטי, ניתן לאשר ללא הקלה פטיו לא מקורה בשטח 10.36 מ"ר וחלל עובר בשטח 5 מ"ר בין

עמ' 33

מידע: 24-01389 רישוי: 25-0141 ת.בניין: 0913-008

#	התייחסות
	קומת הקרקע וקומה א'.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דורון יעקבי - ק"ם 72, תל אביב - יפו 6927824, עופר גרוס - ק"ם 72, תל אביב - יפו 6927824	המתנגדים הינם בעלי הבניין ברח' ק"ם 72, ק"ם 72 ב' במגרש הגובל לצד האחורי המזרחי עם מגרש הנדון. הם מתנגדים להקלה מס' 5 להגבהת הגדר מעל 1.50 מ' וביטול נסיגה של 3 מ' ברצף+ מילוי קרקע. ולהקלה מס' 3 - תוספת בריכת שחיה
2	דרורית הילמן - ק"ם 39, תל אביב - יפו 6927539	המתנגדים, בעלי זכות במגרש הגובל צד הצפוני (חלקה 404 רח' רמות נפתלי 10 א') בטענה שהבקשה כוללת הריסת הגדר/חומה קיימת בין המגרשים שנבנתה בהסכמת עם בעלי הנכס הקודמים. כמו כן בחזית לרחוב ליד הגדר הקדמית הקיימים מוני מים, ומסתור אשפה והריסת הגדר תגרום להריסתם ובפגיעה בעץ קיים בצמוד לגדר. עבור חצר מונמכת ומדרגות במרווח הצפוני נדרשים כלונסאות שיפגעו בגדר הקיימת.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לגבי הקלה מס' 5: מדובר בהגבהת גדר בגבול המגרש אחורי עד כ-1.61 מ' ממפלס הקרקע הקיימת לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק. יש לציין שקרקע קיימת בתוך המגרש מוגבהת כלפי השכן בכ-0.41 מ'. הגבהת גדר ב-0.11 מ' כלפי המותר לא מהווה פגיעה למתנגדים וניתן לחות את ההתנגדות. לגבי הקלה מס' 3 - בריכת שחיה בבית פרטי מותרת לפי תכ"ע 2754.	מומלץ לא לקבל
2	הגדר הצדדית הצפונית הקיימת המיועדת להריסה נמצאת כעת ברובה בתוך המגרש הנדון ולכן מוצעת הריסתה ובנית גדר חדשה בגבול המגרש. כמו כן מוצעת שינוי בחיבור מים/ביוב ומד מים חדש בצמוד לגדר החדשה. בין הבניין הנדון לבניין השכן בצד הצפוני מרחק של כ-4.50 מ' ועד כ-3.80 מ'. צמוד לגדר הצפוני במגרש המתנגדים קיים מחסן בהיתר והגדר החדשה לא מוצעת בצמוד לו. לגבי העצים הקיימים - התקבלה חוות מח' גנים ונוף כמפורט בהמשך, מוצעות כלונסאות בתוך החלקה הנדונה בצמוד לגדר קיימת במרווח הצדדי שמיועדת להריסה ובמקומה מוצעת גדר חדשה בגבול המגרש הצדדי בתחום המגרש בלבד, לכן ניתן לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוז"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 19.05.2025

**חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום
12/05/2025:**

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

1 מקום חניה.

חסר:

1 מקום חניה למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון 1 מקום חניה בהתאם לאישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. קו בניין צידי של 2 מטר לא מאפשר הסדר חניה בטור לפי הנחיות מרחביות ובנוסף לכך, הסדר חניה המוצע לא מבטל חניה ציבורית ברחוב.
3. בהתאם לאמור לעיל, עבור מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים 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 07.05.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 10.09.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,069. שני עצי זית מועתקים בתחום המגרש. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1,969 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 07.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	4.00	11.00	2.50	שימור	669.00
2	תמר מצוי	8.00	30.00	5.00	שימור	5,040.00
6	מנגו הודי	5.00	30.00	7.00	כריתה	4,069.00
7	זית אירופי	5.00	16.00	5.00	העתקה	1,640.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	קורימביה (איקליפטוס) טורל	5.00	40.00	0.00	שימור	1,959.00
9	זית אירופי	3.00	10.00	2.50	העתקה	641.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אולג כושצ'ר 12.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
נערכה ביקורת במקום טרם נבנה וטרם נהרס

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 405 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 12.11.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.04.2025)

המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכוונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
 - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
 - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
 - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירכה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	קירוי בכל צורה שהיא של המרפסת פתוחה לא מקורה בחזית האחורית מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ₪.
6	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.
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי בניית ריצפה כל שהיא בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' או בתוך הפטיו הפתוח ואי קירוי הפטיו הפתוח.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

עמ' 37

מידע: 24-01389 רישוי: 25-0141 ת.בניין: 0913-008

#	תנאי
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
 - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
 - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ-1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
 - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.

#	תנאי
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירכה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטול.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ₪.
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

אלנה דוידזון: הבניין בבעלות האדריכל שטוען כי אין לו אפשרות לשלם השבחה ולכן הוא מבקש מרתף ומוותר על הכניסה הנפרדת בכדי להפחית לו את התשלום. הוא פנה למכון הרישוי בהסדרת 2 מקומות חנייה זה ליד זה ולא לשלם כופר חנייה. אנחנו מתקנים, ביטול כופר חנייה, וביטול כניסה נפרדת למרתף.

איריס גלאי: במקרים חריגים, כמו למשל כאן, הנימוק: יש כאן קו בניין צדדי 2 מ', אי אפשר לבצע 2 חניות אחד השני.

חן אריאלי: לאשר חוות הדעת של הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכוניות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
 - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
 - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ-1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
 - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	קירוי בכל צורה שהיא של המרפסת פתוחה לא מקורה בחזית האחורית מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4,069.
6	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.

עמ' 40

מידע: 24-01389 רישוי: 25-0141 ת.בניין: 0913-008

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי בניית ריצפה כל שהיא בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' או בתוך הפטיו הפתוח ואי קירוי הפטיו הפתוח.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0535	תאריך הגשה	09/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	רדינג 6, רדינג 6א	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6772/55	תיק בניין	0984-006	
מס' תב"ע	1,2310, 2691, 406, 408, 9003, 9006, 9116, ג1,	שטח המגרש	8,142.00	
	ע1, תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרה פטשניק	רדינג 6, תל אביב - יפו 6902220
מבקש	גיל פוטשניק	רדינג 6, תל אביב - יפו 6902220
בעל זכות בנכס	שרה פטשניק	רדינג 6, תל אביב - יפו 6902220
עורך ראשי	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע כולל התקרה באגף הקיצוני מערבי (בחזית לרחוב רידינג) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל ממ"ד, בניית מרתף עם חצרות מונמכות ומשטח מרוצף, בבנין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. הערה: במקביל הוגשה בקשה להריסת הדירה הקיימת בקומה א' שמעל הדירה הנדונה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית עם גג רעפים וניצול חללו (מס' 25-0994) שטרם נדונה בועדה.

מצב קיים:

במגרש קיימים 6 בניינים טוריים בני 2 קומות, סה"כ 56 יח"ד. הבניין שבנדון בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0994	22/5/2025			הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף הקיצוני מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, עם גג רעפים וניצול חללו. מדובר בדירה שמעל הדירה הנדונה, הבקשה טרם נבדקה.
91-1431	04/09/1991	92-0714	30/09/1992	הרחבת דירה בקומת קרקע לצד מערבי בלבד בבניין קיים בן 2 קומות.
03-0723	18/06/2003	04-0330	27/05/2004	הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני-מזרחי, בנייתה מחדש בצורה מורחבת עם מרתף מתחתיה מוצמד לדירה ע"י מדרגות פנימיות,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בבנין טורי קיים בן 2 קומות.
04-1183	19/10/2004	06-0314	19/03/2006	שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבה דו-צדדית של דירה אחת בקומה השנייה מעל ההרחבה בבנייה בקומת הקרקע באגף האמצעי, הגבהת רכס גג הרעפים עד ל-6 מ' המותרים וניצול חלל הגג, הכל בבנין טורי קיים למגורים בן 2 קומות, סה"כ 12 יח"ד.
05-0075	13/01/2005	05-0747	31/10/2005	הרחבה דו-צדדית, פרגולה מחומר קל בצמוד להרחבה ומשטח מרוצף עבור דירה אחת בקומת הקרקע באגף המרכזי בבנין טורי קיים בן 2 קומות.
05-0371	15/03/2005	05-0542	21/07/2005	שינויים פנימיים, העמקת רצפת המרתף ובניית גדר חלקית בגבול המגרש הכל עבור דירה קיצונית-מערבית בבנין טורי קיים בן 2 קומות.
08-1804	06/11/2008	09-0783	18/10/2009	הגבהת גג רעפים משופע עד גובה 7 מ' מעל מפלס הרצפה העליונה וניצול חלל הגג (עליית גג) עבור דירה אחת מורחבת בקומה א' בכניסה המרכזית בבנין מגורים קיים בן 2 קומות עם 3 כניסות עבור 12 יח"ד.
13-0901	13/05/2013	13-1048	05/08/2013	הריסת הדירה הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם מרחב מוגן בתוכה, גג רעפים מעליה עם ניצול חלל הגג, באגף הקיצוני מזרחי בבנין קיים למגורים בן 2 קומות, מעל מרתפים, סה"כ 12 יח"ד.
15-0471	25/02/2015	15-0388	14/10/2015	הריסת דירה קיימת בקומת קרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם ממ"ד ובניית מרתף חלקי מתחתיה עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה, בבנין טורי בן 2 קומות עם 3 כניסות באגף האמצעי. סה"כ בבנין 12 יח"ד. על המגרש: חצרות מונמכות ומשטח מרוצף עם פרגולה מעץ מעליו.
16-1659	10/10/2016	17-0848	04/12/2017	הריסה דירה קיימת בקומה א' באגף האמצעי (בכניסה מזרחית) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית, כולל בניית ממ"ד, עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל עמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבנין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
17-1040	27/06/2017	17-0761	25/10/2017	הריסת דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, מעל דירה מורחבת באגף האמצעי וניצול חלל גג הרעפים עם מרפסות גג פתוחות בחזית אחורית, בבנין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד.
18-1034	01/07/2018	19-0746	09/09/2019	שינויים כלפי היתר מס' 17-0761 מיום 25.10.2017 שניתן להרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומה א', בניית גג רעפים וניצול חלל, בבנין טורי קיים בן 2 קומות עם 3 כניסות 1 יח"ד, הכוללים:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				-בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי מקום מדרגות פנימיות לעלייה לקומת הגג, הקמת מעלון פנימי בדירה לחיבור עליית הגג לקומה א'. -בקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת שטח בנייה בקומת הגג על חשבון הקטנת שטח מרפסת גג בחזית האחורית.
19-0373	05/03/2019	19-0307	07/04/2019	חידוש היתר מס' 15-0388 שניתן ב-14/10/2015 ל-3 שנים נוספות מ-14/10/2018 עד 14/10/2020.
18-1808	11/12/2018	22-1402	19/06/2023	הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע (למעט התקרה) באגף האמצעי בכניסה המערבית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת זו צדדית כולל ממ"ד, בניית מרתף המוצמד לה בבניין טורי קיים בן 2 קומות, הכולל 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 56 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 25 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס בבניין ונתלו הודעות בשאר הבניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שירה כהן 23.12.2024) המלצה לתת היתר חלקה 55 בגוש 6772 בבעלות פרטית. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 (הופקדה בתאריך 5/1/1984) טיפוס ב/66 , 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי שטחי שרות	שטח עיקרי כולל מחצית שטח חדר המדרגות המשותף: 103 מ"ר ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	109.83 מ"ר (כולל מחצית שטח חדר המדרגות וחלק הממ"ד שמעבר ל-9 מ"ר המותרים) 11.47 מ"ר + עובי קירות 14.90 מ"ר 2.47 מ"ר משטח הממ"ד חושב כשטח עיקרי.	6.83 מ"ר מעבר למותר. מבוקשת הקלה יחסית של 6% המהווה 8.72 מ"ר שניתן להמליץ , יש לציין שביח"ד הסמוכה לצד המזרחי אושרה הקלה דומה.
קווי הרחבה	קדמית: (לפי הכניסה לבניין) 2.70 מ' צד מערבי: 0 מ' (קיר גמלון) צד מזרחי: קיר משותף אחורי : 4 מ'	3.25 מ' 0 מ' קיר משותף 4.90 מ'	0,55 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה 0.90 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה הבניה מוצעת בהתאם

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			לקונטור בניה מאושר ביח"ד המזרחית הסמוכה שאורה ע"י ועדת ערר (לפי היתר מס' 1402-22 משנת 2022).
קו בניין בחזית לרח' רדינג	7 מ'	קיר חיצוני מערבי של הדירה הנדונה הינו קיר גמלון הקיים בבניין, במרחק של בין 6.83 מ' ל-8.39 מ' מגבול המגרש.	
התאמה לתב"ע 2691	הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.	הבקשה כוללת תוספת שטח מעבר ל-103 מ"ר המותרים שמבוקשת כהקלה יחסית של 6% אך תואמת הרחבות קיימות בבניין הטורי.	התכנון הינו דומה להרחבות קיימות שבהן אושרו הקלה יחסית של 6%, ולכן אין מניעה להמליץ.
	הבנייה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.	הבנייה מוצעת בקומת הקרקע ובמקביל הוגשה בקשה לבניה בקומה א' שטרם נבדקה	
מדינות תכנונית ברמת אביב א'	תכנון ממ"ד בחזית שאינה קדמית הצגת תכנית עתידית לבניין כולו הרחבה לפי קווי הרחבה בתב"ע	ממ"ד מוצע בחזית קדמית צורפה תכ' עתידית הבניה מוצעת בחריגה לקווי הרחבה 0.55 מ' ו-0.90 מ'	בדירות שהורחבו בבניין קיימים ממ"דים בחזית קדמית. הבניה מוצעת בהמשך קווי הרחבה ביח"ד אחרות בבניין.
מספר קומות	2	2 הבניה מוצעת בקומת הקרקע.	
מספר יחידות דיור למבנה	12	12	
מרחק בין המבנים	10 מטר	לצד הצפוני מרחק בין הבניינים לאחר הרחבה 13.18 מ' לצד הדרומי המרחק בין הבניינים לאחר הרחבה 12.35 מ'	

בניה תת קרקעית, מרתפים לפי תב"ע 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המרתף	לפי שטח הדירה בקומת הקרקע (מדובר בבית צמוד קרקע)	בהתאם לשטח הדירה המוצעת בקומת הקרקע	
שימושים המותרים	חניה/אחסנה/ חדר משחקים/ חדר כושר/משרד בעל מקצוע חופשי/ חדרי שירותים	חדר משחקים, חדר כביסה, חדר שירותים, מדרגות פנימיות	

עמ' 45

מידע: 24-01454 רישוי: 25-0535 ת.בניין: 0984-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מרתף	4 מ'	2.70 מ'	
חצרות אנגליות/ מונמכות	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות מונמכות 1. בחזית צדדית דרומית ברוחב 1.06 מ' ובשטח 7.60 מ"ר 1. בחזית המערבית - קדמית לרח' רדינג ברוחב 1.35 מ' ובשטח 10 מ"ר.	
כניסה נפרדת למרתף	כניסה פנימית בלבד	כניסה פנימית	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
פיתוח שטח /גדרות	X	
משטח מרוצף בחצר הצדדית הדרומית בשטח 12 מ"ר. במגרש קיימות גדרות הפרדה מרוחקות מיח"ד הנדונה, ובמסגרת הבקשה אין התייחסות להן. נדרש כתנאי טכני לרשום למי שייכות הגדרות.		
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס הכניסה מוצע בהתאם למפלס הכניסה הקיים ביח"ד המזרחית הסמוכה (10.80 +), כ-0.70 מ' מעל המפלס הקיים.		

הערות נוספות:

ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדיווח לועדה הינה לגבי תכנית המתקנת מתאריך 12/11/25

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לתוספת 6% מעבר למותר בחלק היחסי השייך למבקש.
2	הקלה לבניה מעבר לקווי הרחבה המותרים לפי תבע, בהתאם לקווי הרחבה מאושרים ובנויים אצל שכנים.
3	הקלה לבניית חצרות אנגליים עד למפלס ריצפת מרתף.
4	הקלה לבניית מדרגות כניסה נוספת חיצונית למרתף.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% (8.72 מ"ר) כפי שאושר ביח"ד אחרות בבניין הטורי.
2	ההקלה אינה רלוונטית שכן תב"ע 2691 מאפשרת גמישות עבור בניה לפי קווי הרחבה ביח"ד האחרות בבניין הטורי המוצעת במסגרת קו ההרחבה המקסימלי של 10 מ' בין בניינים.
3	ההקלה לא רלוונטית, ניתן להמליץ על בניית חצרות אנגליות בשטח עד 10 מ"ר.

#	התייחסות
4	ההקלה לא רלוונטית, לא תוכננה כניסה נפרדת למרתף. במסגרת תכ' המתקנת הכניסה בחזית לכיוון הרחוב בוטלה.

תאריך הודעה אחרונה: 26/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 16.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיצונית מערבית (בחזית לרחוב רידינג) הקיימת בקומת הקרקע כולל התקרה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל ממ"ד, בניית מרתף עם חצרות מונמכות ומשטח מרוצף, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת הקלה 6% יחסית מעבר למותר של 103 מ"ר (עד 8.72 מ"ר);
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הבניה תבוצע בו זמנית עם הריסת הדירה בקומה א' שמעל הדירה הנדונה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית עם גג רעפים וניצול חללו לפי בקשה מס' 25-0994

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

אלנה דוידזון: מופיע תנאי לביצוע בו זמנית, הריסה של אגף שלם, בעצם הריסה ובנייה תבוצע בו זמנית.
חן אריאלי: מאשרים את חוות הדעת של הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיצונית מערבית (בחזית לרחוב רידינג) הקיימת בקומת הקרקע כולל התקרה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל ממ"ד, בניית מרתף עם חצרות מונמכות ומשטח מרוצף, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת הקלה 6% יחסית מעבר למותר של 103 מ"ר (עד 8.72 מ"ר);

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הבניה תבוצע בו זמנית עם הריסת הדירה בקומה א' שמעל הדירה הנדונה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית עם גג רעפים וניצול חללו לפי בקשה מס' 25-0994

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

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	25-0790	תאריך הגשה	20/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	גרונמן 33	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6769/58	תיק בניין	0987-003
מס' תב"ע	1,2310, 2691, 408, 9003, 9006, 9116, ע1,	שטח המגרש	7,474.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דגנית רום	יובלים 110, יובלים 2014200
מבקש	טל גינת	גרונמן 3, תל אביב - יפו 6997203
מבקש	אלכסנדרה גינת גנור	גרונמן 3, תל אביב - יפו 6997203
בעל זכות בנכס	דגנית רום	יובלים 110, יובלים 2014200
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	גל חן	הנורית 4, תל מונד 4061022

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת רוב הקירות של הדירה הקיימת בקומת הקרקע (פרט לתקרה וחלק מקירות חיצוניים מזרחי ומערבי) באגף הקיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד והקמת מרתף מוצמד אליה, בבניין בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד. במגרש: בניית גדר בגובה 1.50 מ' בגבול המגרש המזרחי והריסת מסתור אשפה קיים מעבר לגבול המגרש הדרומי.

מצב קיים:

במגרש קיימים 5 בניינים טוריים בני 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד כ"א (סה"כ 40 יח"ד). כעת מדובר בבניין הדרומי ביותר בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד וביח"ד באגף הקיצוני מזרחי בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1/64	21/05/1981	תוספת בנייה בכל הקומות במרווח הצדדי בבניין בן 2 קומות. (מדובר בהרחבה צפונית של כל הדירות בבניין)
18-1392	06/09/2018	20-0174	12/07/2021	הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף אמצעי מזרחי ובנייתה בצורה מורחבת, מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע, המשך קירות ממ"ד המתוכנן בקומה א' בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, (סה"כ 8 יח"ד). על המגרש: הסדרת שביל הגישה לבניין;
22-0346	28/02/2022	23-1382	18/12/2023	הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע ובנייתה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מחדש בהרחבה דו צדדית כולל ממ"ד בחזית אחורית, בניית קומת מרתף תחת הדירה המורחבת, באגף האמצעי בכניסה המזרחית, בבניין קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, הכולל 8 יח"ד. על המגרש: הריסת מסתור אשפה קיים והקמתו מחדש על גבול החלקה; -במרווח קדמי: שיקום שביל מרוצף קיים לכניסה הנדונה; -במרווח האחורי: פילרים בנויים לתשתיות גז ומים; -הקמת פילר גז גבול המגרש הדרומי עבור כל דירות הבניין.
23-1802	17/12/2023	24-0028	07/01/2024	קומה א' - שינויים בחלוקת השטחים ללא תוספת שטח, שינוי מפלס הקומה, שינוי חומר מדרגות פנימיות. עליית גג: שינויים בחלוקת השטחים ללא תוספת שטחו הנמכת מפלס הגג. חזיתות מזרחית ומערבית: שינויים בפתחים
24-0716	20/05/2024	24-0991	18/06/2024	חידוש היתר מס' 20-0174 שניתן בתאריך 12/07/2021 לתקופה נוספת, מתאריך 12/07/2024 עד לתאריך 12/07/2027.

בעלויות:

כל 5 הבניינים הקיימים במגרש רשומים יחד כבית משותף מכילים 40 תת חלקות בבעלות פרטית. כעת מדובר בבניין הדרומי ביותר בן 2 קומות, הרשום בין תת חלקה 33 לתת חלקה 40. הבקשה הוגשה בחתימת 3 המבקשים - אחת בעלת תת חלקה 33 ו-2 הרשומים בנסח טאבו בהערת אזהרה. צורפו לבקשה הסכמות 5 בעלי זכות בנכס בבניין הנדון - בעלי תת חלקות 34, 35, 36, 39 ו-40, יחד עם המבקשים מהווה 75% מסה"כ בעלי זכות בנכס בבניין שבנדון. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי זכות בנכס בכל הבניינים קיימים במגרש ולא התקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שירה כהן 10.11.2025) המלצה לתת היתר חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית. מגירה 100 המגרש בגבול מבנה ציבור תוכננה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם מבנה ציבור - הגדר תתוכנן כגדר בנויה/ בגובה 1.5 מ' ובהתאם להנחיות המרחביות ו/או דרישות הרישוי. והוצגה בתכניות, בחתכים, בחזיתות ובפרישת הגדרות. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 הופקדה בתאריך 5/1/1984, 2691 אזור רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	105 מ"ר כולל מחצית שטח חדר המדרגות.	110.46 מ"ר (שטח כולל מחצית של שטח חדר	5.46 מ"ר מעבר למותר מבוקש כהקלה יחסית של 6%

עמ' 50

מידע: 22-02516 רישוי: 25-0790 ת.בניין: 0987-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
טיפוס 268'		המדרגות הכללי ולא כולל שטח הממ"ד)	המהווה 11.21 מ"ר שניתן להמליץ
שטחי שירות	ממ"ד בשטח 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות = 12.46 מ"ר	
	הממ"ד לא יהיה בחזית קדמית	הממ"ד מוצע בחזית המזרחית האחורית	
קווי הרחבה לפי נספח בינוי	קדמי דרומי 4 מ' (בכניסה לבניין) צד מערבי קיר משותף צד מזרחי - אין הרחבה (קיר גמלון) אחורי צפוני 2.70 מ'	קדמי דרומי 2.92 מ' צד מערבי קיר משותף צד מזרחי - אין הרחבה - קיר גמלון אחורי צפוני 4.0 מ'	1.30 מ', אך בהתאם להרחבה הקיימות בבניין, כולל הרחבה שאושרו בדירה המערבית בקיר משותף באותה כניסה. כ"כ יש לציין שכל הדירות בבניין כולל הדירה בקומה א' מעל הדירה הנדונה הורחבו לצד הצפוני 4 מ' לפי היתר מס' 1/64 משנת משנת 1981.
מרחק בין הבניינים	10 מ' קו מקסימלי	10 מ' (מסומן במפרט)	
מספר קומות	2 קומות + ניצול גג רעפים	2 קומות	
מספר יח"ד	8 בכל בניין, סה"כ במגרש 40 ב-5 בניינים	8 בכל בניין, סה"כ במגרש 40 ב-5 בניינים	
תב"ע 2691	1.הרחבה ברצף מלמטה למעלה 2.ועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם לנספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על תחום המותר לבניה ועל שטח הרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.	1.מדובר בהרחבת דירה בקומת הקרקע, הדירה בקומה א' הורחבה לצד צפונית בלבד. 2.הבניה מוצעת בחריגה מקווי ההרחבה, אך בהתאם לבניה קיימת בהרחבות אחרות בבניין, בשטח המותר בתוספת הקלה יחסית של 6%.	
מדיניות רמת אביב	1. בניית ממ"ד לא בחזית קדמית 2.הצגת תכנית עתידית להרחבת כל הבניין	1.הממ"ד בחזית צדדית מזרחית (בקיר הגמלון) 2. הוצגה תכנית עתידית	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגדרת מרתף	לפחות 50% מקירות המרתף הינם חפורים.	לא הוצג חישוב של הקירות החפורים.	הצגת חישוב של קירות החפורים של המרתף והוכחה שהינם חפורים לפחות 50% נדרש כתנאי להוצאת היתר.
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה	114.15 מ"ר - בהתאם לשטח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בשטח הדירה שמאליו	הדירה בקומת הקרקע	
מספר קומות	1 קומה: מרתף	קומה 1	
גובה קומה	4 מטר	2.80 מ'	
שימושים	חניה, אחסנה, חדר משחקים, חדר שירותים	חדר משחקים, חדר טלוויזיה, חדר כביסה, אחסנה, חדר כושר וחדר שירותים	חדר טלוויזיה אינו תואם יעוד מותר לפי תב"ע ע1, התיקון נדרש כתנאי טכני.
חצרות אנגליות	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	במרתף מוצעות 3 חצרות מונמכות: בצד הצפוני 2 חצרות אנגליות ברוחב 1.50 מ' ובשטח 5.0 מ"ר כ"א. בצד המערבי חצר ברוחב 1.50 מ' בשטח 10 מ"ר.	נדרש כתנאי טכנית בניית חצר אנגלית אחת בלבד בצד הצפוני.

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	מוצעת גדר חדשה בגובה 1.50 מ' בגבול מגרש המזרחי (כלפי גן ילדים קיים) בהתאם לדרישות אגף הנכסים . יש לציין שבהיתר שניתן להרחבה דירה המערבית בקומת הקרקע באותה כניסה סומנה הגדר הדרומית וצמוד אליה פילר אשפה חדש (כולל הריסת מסתור אשפה קיים שלא בוצע) ופילר בלוני גז.
מפלס כניסה קובעת	X	ללא שינוי כלפי הקיים (+18.53) ובהתאם למפלס הכניסה ביח"ד המערבית בקיר משותף באותה כניסה.

הערות נוספות:

1. ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית ולקבל אישור של אגף הנכסים. הדיווח לוועדה הינו לפי תכ' המתוקנת מתאריך 26/10/25.
2. אין התאמה בין תנוחות הקומות וחתכים לגבי סימון בצבע של חלקים להריסה וחלקים קיימים. ב-2 החתכים שהוצגו התקרה פעם מסומנת להריסה, פעם מסומנת לא להריסה. מבירור שנערך עם עורך הבקשה התקרה אינה להריסה. תיקון נדרש כתנאי טכני.
3. יש לציין שהריסת מסתור אשפה קיים והקמת מסתור אשפה חדש אושר במסגרת היתר מס' 23-1382 מתאריך 18/12/2023 שניתן להרחבת הדירה הסמוכה במערבית בקיר משותף באותה כניסה, אך ההריסה לא בוצעה בפועל (מסתור אשפה החדש נבנה בפועל).

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	הנמכת חצרות בחזית הצידי והאחורית של קומת המרתף
2	הקלה כמותית - תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסום לא רלוונטי, מותרת חצר מונמכת, יחד עם זה נדרש הוכחה שקירות המרתף הינם חפורים לפחות 50%.
2	אין מניעה לאשר הקלה יחסית עד 6% (11.21 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים .

תאריך הודעה אחרונה: 23/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

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

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 20.07.2023

מבוקש עץ אחד לכריתה בערך של 9,651.00 ש"ח
העץ ממוקם בתחום קווי הבניין
שאר העצים מיועדים לשימור, אין צורך בנטיעות חדשות

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	ברוש אריזוני	10.00	30.00	3.00	שימור	4,750.10
12	ברוש מצוי	10.00	30.00	3.00	שימור	7,238.20
13	ברוש אריזוני	8.00	25.00	4.00	שימור	3,298.70
14	ברוש מצוי	12.00	20.00	2.00	שימור	2,412.70
24	אראוקריה רמה	12.00	40.00	3.00	כריתה	9,651.00
25	הדר מינים	4.00	15.00	2.00	שימור	1,102.70
101	קליסטמון אדום	3.00	5.00	2.00	שימור	131.90

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 12.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס וטרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להריסת רוב הקירות של הדירה הקיימת בקומת הקרקע (פרט לתקרה וחלק מקירות חיצוניות) באגף הקיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד והקמת קומת מרתף מוצמד אליה, בבניין בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.
במגרש : בניית גדר בגבול המגרש המזרחי והריסת מסתור אשפה קיים, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה יחסית עד 6% (11.21 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים 105 מ"ר לפי תב"ע 2310;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת הגדר בגבול מגרש דרומי כולל סימון פילר גז ומסתור אשפה, בהתאם להיתר שניתן להרחבה הדירה המערבית בקיר משותף באותה כניסה (מס' 1382-23 מתאריך 18/12/2023).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 13/6/23 לביצוע שיפוץ המבנה לאחר השלמת הבניה באגף שלם.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 9,651.00.
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	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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לאשר את הבקשה להריסת רוב הקירות של הדירה הקיימת בקומת הקרקע (פרט לתקרה וחלק מקירות חיצוניות) באגף הקיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד והקמת קומת מרתף מוצמד אליה, בבניין בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.
במגרש : בניית גדר בגבול המגרש המזרחי והריסת מסתור אשפה קיים, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה יחסית עד 6% (11.21 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים 105 מ"ר לפי תב"ע 2310;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

עמ' 54

מידע: 22-02516 רישוי: 25-0790 ת.בניין: 0987-003

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת הגדר בגבול מגרש דרומי כולל סימון פילר גז ומסתור אשפה, בהתאם להיתר שניתן להרחבה הדירה המערבית בקיר משותף באותה כניסה (מס' 23-1382 מתאריך 18/12/2023).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 13/6/23 לביצוע שיפוץ המבנה לאחר השלמת הבניה באגף שלם.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 9,651.00.
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	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.

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	25-0355	תאריך הגשה	16/02/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	משמר הירדן 113, רביבים 14, כיסופים 50	שכונה	רביבים	
גוש/חלקה	6623/222	תיק בניין	0807-113	
מס' תב"ע	232, 1536 אר, 379, 3408 ג, תמ"א/1	שטח המגרש	775.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אריאלה קורן	שדרות השושנים 17, תל אביב - יפו 6908213
בעל זכות בנכס	אריאלה קורן	שדרות השושנים 17, תל אביב - יפו 6908213
בעל זכות בנכס	חיים ג'ימי קורן	שדרות השושנים 17, תל אביב - יפו 6908213
עורך ראשי	ליאת דומושביצקי מור	ז'בוטינסקי 115, תל אביב - יפו 6219807
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שינויים פנימיים ותוספות בנייה בדירה קיימת בקומה א' באגף צפון מערבי, אישור בדיעבד עבור הריסת חדר יציאה אל הגג הקיים כולל מדרגות לולייניות, והסדרת מדרגות בנויות עבור גישה אל חדר יציאה אל הגג, והסדרתו בצורה מורחבת, בבניין קיים בן 4 יח"ד, 2 דירות בכל קומה, סה"כ 2 קומות עם חדרי יציאה אל הגג עבור הדירות בקומה א'.

בקומה א': שינויים פנימיים ותוספות בנייה של כ-2 מ"ר אשר בפועל בוצעו ואישורן מבוקש בדיעבד.

על מרפסת הגג המוצמדת אל הדירה הנדונה, הסדרת פרגולה קלה מעץ.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' רביבים בחזיתו הצפון מערבית, אל רח' כיסופים בחזיתו הדרום מערבית ואל שצ"פ בחזיתו הצפון מזרחית, קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, עבור חניה, מקלט וחדרים טכניים, וחדרי יציאה אל הגג, עבור הדירות בקומה העליונה, בבניין 4 יח"ד סה"כ.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		79	23/04/1978	סגירת מרפסות וחדרים על הגג
95-1404	17/09/1995	96-0192	28/02/1996	הגדלת חדר יציאה אל הגג עבור היחידה הצפון מזרחית
24-1185	28/08/2024			אישור בדיעבד עבור הגדלת חדר יציאה אל הגג בדירה הנדונה ושינויים פנימיים. הבקשה נדחתה בועדה מהסיבות הבאות: - הבניה המוצעת על הגג אינה תואמת לבניה הקיימת מעל הדירה הצפונית בקומה העליונה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מבחינת הנסיגה לחזית הקדמית (לרח' רביבים); - הבניה המוצעת על הגג הינה בניגוד להוראות תכנית ג1 לעניין נסיגה הנדרשת בחזית הקדמית (לרח' כיסופים) ובחזית הצדדית (מזרחית)- בניגוד להוראות תכנית ג1 והנ"ל לא מבוקש כהקלה; - בבקשה מוצעת תוספת בניה המביאה לתוספת שטח לדירה הנדונה בבקשה ושינויים בחלוקת השטחים של דירה זו. עבודות אלה אינן כלולות ברשימת העבודות שניתן לאשרן בהליך רישוי בדרך מקוצרת - בניגוד לקבוע בתקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת) תשע"ז 2017; - הבקשה אינה כוללת תכנית עתידית לעיצוב ופיתוח הגג - בניגוד לתכנית ג1; - הבקשה אינה כוללת פתרון להסתרת המתקנים הטכניים על הגג ופתרון גישה אליהם - בניגוד לתכ" ג1.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 4 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי המבקשים שהינם הבעלים בתת חלקה 4 (לה מוצמד גג פרטי בשטח של 93.50 מ'). ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב. לא התקבלו התנגדויות. התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שירה כהן 03.12.2024) המלצה לתת היתר חלקה 222 בגוש 6623 בבעלות פרטית לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3408 תאריך הפקדה 12/09/2004 , 1536 תאריך הפקדה 18/05/1972 ,
232אר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	58 אחוז משטח מגרש (449.5 מ"ר) 29 אחוז משטח מגרש קומה: טיפוסית	קיים על פי היתר 28.6% (221.65 מ"ר לקומה; 443.30) סך השטח העודף (לכל המגרש) - 6.20 מ"ר, עבור יח"ד הנדונה 6.20/4 = 1.55 מ"ר מבוקשת תוספת של 0.67 מ"ר לדירה הנדונה בגובה 2.22 מ' פנימי	0
קו בניין	קדמי לרח' רביבים: 6 מטר	6.15 מ'	0
קו בניין	קדמי לרח' כיסופים: 8 מ'	8 מ'	0

עמ' 57

מידע: 23-02434 רישוי: 25-0355 ת.בניין: 0807-113

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין צדדי 2	דרום מזרחי: 4 מטר	4 מ'	0
מספר קומות	2	2 מעל קומת מרתף חלקית וחדרי יציאה אל הגג.	0
שטחי שירות	ע"פ החלטה 177ב' - 11 מיום 96/11: בליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ- 0.50 מ' ולבליטות (גומחא או גבלית) שגובהן הפנימי אינו עולה על 1.2 מ' וסך כל גובהן הפנימי בקומה אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ- 0.5 מ'	מבוקשת תוספת שטח עבור בליטה של 0.50 מ' המשמשת כחלון צרפתי, בשטח של 1.36 מ"ר	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, כאשר חדר היציאה לגג יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.	תנאי זה מתקיים	0
בניה על הגג	כגובה קומה טיפוסית (2.60 מ' ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. גובה חיצוני עד 5 מ' כולל מערכות על הגג.	2.60 מ'	
פרגולה	10 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מביניהם. נסיגות 1.20 מ' מחזיתות הבניין.	מוצעת פרגולה קלה, מעץ, בשטח של כ- 23 מ"ר המהווה 31% משטח מרפסת הגג. נסיגות של 1.20, 2.50 מ' ו- 1.95 מ' מחזיתות הבניין.	
נסיגות	קדמית לרח' רביבים: 2 מ' קדמית לרח' כיסופים: 2 מ' צידית דרום מזרחית: 1.20 מ'	2.47 מ' באופן חלקי 1.10 מ' לעומת 2 מ' הנדרשים, והיתר 3.30 מ'	באופן חלקי 0.90 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
התאמה לבינוי	חדרי יציאה אל הגג יהיו צמודים זה לזה, כולל מערכות טכניות על הגג.	בהתאם. הוגשה תכנית עתידית הכוללת חדר יציאה אל הגג מורחב עבור יחידה באגף צפון מזרחי, בהתאם לבניה המוצעת. גישה אל גג עליון, הוצגה	

עמ' 58
מידע: 23-02434 רישוי: 25-0355 ת.בניין: 0807-113

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		באמצעות סולם ממרפסת הגג של הדירה הנדונה	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		
אוורור	X		
גודל חדרים	X		
רוחב חדר מדרגות	X		

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 10/11/25 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 58% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.1 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, ניתן לאשר את התוספת במסגרת יתרת השטחים המותרים.
2	ניתן להמליץ על ההקלה מנסיגה של 2 מ' מחזית קדמית לרח' כיסופים ואישור נסיגה חלקי של 1.10 מ' ושל 1.20 מ' עבור שיפור תכנון.
3	ניתן להמליץ על ההקלה לביטול נסיגה מחזית צידית פנימית, עבור בניית חדר יציאה אל הגג בהתאם לקיר קיים.

תאריך הודעה אחרונה: 28/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 09.03.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים בבניין.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 10.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות,המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 20.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 03.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 222 בגוש 6623 בבעלות פרטית

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בדירה קיימת בקומה א' באגף צפון מערבי, כולל הריסת חדר יציאה אל הגג והקמתו בצורה מורחבת, כולל ההקלות הבאות:
1. בניית חדר יציאה אל הגג בנסיגה חלקית של 1.10 מ' לעומת 2 מ' הנדרשים מחזית רח' כיסופים לפי תוכנית ג'1.
2. בניית חדר יציאה אל הגג בהתאם לקיר קיים, ללא נסיגה מחזית פנימית צפונית.
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: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בדירה קיימת בקומה א' באגף צפון מערבי, כולל הריסת חדר יציאה אל הגג והקמתו בצורה מורחבת, כולל ההקלות הבאות:
1. בניית חדר יציאה אל הגג בנסיגה חלקית של 1.10 מ' לעומת 2 מ' הנדרשים מחזית רח' כיסופים לפי תוכנית ג'1.
2. בניית חדר יציאה אל הגג בהתאם לקיר קיים, ללא נסיגה מחזית פנימית צפונית.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עמ' 60

מידע: 23-02434 רישוי: 25-0355 ת.בניין: 0807-113

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	25-0364	תאריך הגשה	17/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	הגולן 54	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/479	תיק בניין	0914-054
מס' תב"ע	א, 2550, 2754, 3407, 347, ג, 1, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	829.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עירן פלד	הגולן 54, תל אביב - יפו 6971848
מבקש	גלעד אלגור	גולי קניה 13, תל אביב - יפו 6971713
מבקש	עינת אלגור פלד	הגולן 54, תל אביב - יפו 6971848
בעל זכות בנכס	אליעזר אלגור	הגולן 54, תל אביב - יפו 6971848
בעל זכות בנכס	גלעד אלגור	גולי קניה 13, תל אביב - יפו 6971713
עורך ראשי	יואב אנדרמן	נורדאו 2, הרצליה 46541
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת הבניין הקיים על המגרש, כולל מחסנים, וגדרות הפולשות אל שצ"פ, והקמת בניין בן 2 קומות, מעל קומת מרתף וחדרי יציאה אל הגג, עבור 2 יח"ד לא זהות, בקיר משותף (קוטג'ים).
על המגרש:
בריכת שחייה לא מקורה עבור כל אחת מיחידות הדיר, במרווח אחורי, 2 חניות לא מקורות בטור במרווח צידי, פילרים מערכות במרווח קדמי, חצרות מונמכות, עבור כל אחת מיחידות הדיר, גדרות בנויות בגבולות המגרש, פיתוח שטח, עקירת עצים.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' הגולן, בחזיתו הצפון מערבית, קיים בניין חד קומתי עם גג רעפים, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) .

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תתי חלקות, הבעלים חתומים על מפרט הבקשה.
התקבלה חו"ד אגף נכסים ע"י
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 10.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 479 בגוש 6638 בבעלות פרטית
מגירה 100:
סומן להריסה כל החורג והראו בניית גדר ללא מעבר לשצ"פ.
מגירה 2000:
הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את

הסכמת אגף הנכסים.
 במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
 יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
 יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.
 תנאי לתעודת גמר:
 הריסה בפועל של כל החורג ואישור שאין מעבר לשטח השצ"פ.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3407 הופקדה בתאריך 26/12/2002, תכ' 347 שכונת רמת החייל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח מגרש קומה: טיפוסית $829 \times 20\% = 165.8 / 2 = 82.9$ מ"ר	עבור יח"ד מס' 1 (צפונית): בקומת הקרקע: 91.97 מ"ר בקומה א': 97.05 מ"ר סה"כ דירה 1: 189.02 מ"ר עבור יח"ד מס' 2 (דרומית): בקומת הקרקע: 100.82 מ"ר בקומה א': 87.71 מ"ר סה"כ בקומת קרקע: 192.79 מ"ר (23.25%) סה"כ בקומה א': 187.76 (22.65%) סה"כ יח"ד מס' 2: 188.53 מ"ר	9 מ"ר 14.15 מ"ר 23.22 מ"ר 17.92 מ"ר 4.81 מ"ר 22.73 מ"ר
סה"כ שטחי בניה	40 אחוז משטח מגרש = 331.6 מ"ר	סה"כ בשתי יח"ד: 377.55	45.95 מ"ר המהווה 5.5% משטח המגרש, והנ"ל מבוקש כהקלה של 6%
שטחי שירות	שטחי שירות לפי תכ' 347: לצרכי בטחון ובטיחות, לשטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ' ולבליטות. ממ"ד: 9 מ"ר נטו + עובי קירות	ממ"ד מבוקש בקומת המרתף.	0
קו בניין	קדמי לרח' הגולן: 8 מטר אחורי: 5 מ'	8 מ' 5 מ'	0
קו בניין צדדי 1	צפוני: 4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
קו בניין צדדי 2	דרומי: 4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
מספר קומות	2 + בניה על הגג לפי תכ' ג'1	2 + 2 חדרי יציאה אל הגג	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	מידות קירוי/בניית מקום החניה: (א) שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, לא יעלה על 18 מ"ר. (ב) במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.	מבוקשים 2 מקומות חניה לא מקורים, בטור במרווח צידי, עבור כל אחת מיח"ד.	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754 בריכות שחיה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה בבתי פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש. 2. אישור בריכות שחיה וג'קוזי 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 למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. 4. לא יותר קירוי הבריכות אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית. 5. הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה.	עבור יח"ד צפונית, מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 37.5 מ"ר, כולל חדר מכונות תת קרקעי בשטח של 11 מ"ר עבור יח"ד דרומית, מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של כ- 25 מ"ר, כולל חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ- 8 מ"ר סביב בריכות השחיה מוצגת גדר עם שער. בריכות השחיה מרוחקות 1.3 מ' לכל הפחות מגבולות המגרש.	0

חדרי יציאה אל הגג לפי תכ' ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח הקומה בקומה א' יח"ד 1: 97.05 מ"ר בקומה א' יח"ד 2: 87.71 מ"ר סה"כ: 184.76 $65\% \times 184.76 = 120.094$	ביח"ד מס' 1: 59.30 מ"ר ביח"ד מס' 2: 20.24 מ"ר סה"כ: 79.54 מ"ר המהווים 43% משטח הקומה תחתיה.	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית (2.90 מ') ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	2.70 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	3.10 מ'	
נסיגות	4 קומות-	2 מ' ובאופן חלקי ללא נסיגה	הבניין בנוי בנסיגה של כ- 2 מ'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה בזמנית- נסיגות מקו חזית קדמית: משאר קוי החזיתות:	קו בניין קידמית 2 מ'. לשאר החזיתות: 1.20 מ'.	מחזית צידית צפונית: 1.35 מ' מחזית דרומית: 2.75 מ' מחזית אחורית: 2.25 מ' 4.24 מ'	מקו הבניין הקדמי, מאחר ומדובר בחריגה נקודתית, הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר.
התאמה לבינוי:	התאמה לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג או לגגות הקיימים.	המבוקש מוצע בקיר משותף	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	הוצגו מערכות טכניות על הגג, אך לא הוצג מסתור	ניתן תנאי טכני.

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	1	1	
תכנית מותרת	לפי תכנית קומת הקרקע המותרת: 20% משטח המגרש: 165.8	מוצע עבור יח"ד מס' 1: 93.17 מ"ר עבור יח"ד מס' 2: 94.86 מ"ר סה"כ: 188.03 עבור 2 יח"ד, המהווים 22.68% משטח המגרש	22.23 מ"ר והנ"ל ניתן לאשר ללא הקלה עבור הסדרת 2 מרחבים מוגנים בשטח המינימלי הנדרש $12.5 \times 2 = 25$ מ"ר, סה"כ 190.8 מ"ר
גובה	4 מ'	2.90 מ'	
שימוש	חדר משחקים, חדר כושר, ח"ש, ממ"ד, משרד עבור מקצוע חופשי.	ממ"ד, ח"ש, ח. כביסה, ח. כושר	
חצר אנגלית	בשטח של 10 מ"ר וברוחב של 1.50 מ'	עבור יח"ד צפונית (מס' 1): מבוקשת חצר מונמכת במרווח צידי, בשטח של 27 מ"ר וברוחב 1.90 מ' עבור יח"ד דרומית (מס' 2): מבוקשת חצר מונמכת במרווח צידי, בשטח של 28.77 מ"ר וברוחב 1.92 מ' וחצר מונמכת במרווח קדמי ברוחב 1.79 מ"ר ובשטח של 2.85 מ"ר	17 מ"ר 0.40 מ' 18.77 מ"ר 0.42 מ' לא הוצגה שבכה מעל חצרות מונמכות (ניתן תנאי טכני)

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר		X
לא הוצג אוורור מאולץ מחדרים רטובים במרתף (ניתן תנאי		

עמ' 65

מידע: 24-01513 רישוי: 25-0364 ת.בניין: 0914-054

הערות	לא	כן	פנימית/חיצונית
טכני)			מרפסת
מרפסת גג לא מקורה בקומה א' בחזית אחורית, עבור יח"ד מס' 2 (דרומית) בשטח של 18 מ"ר		X	
גדר בגבול המגרש הקדמי לרח' הגולן מוצעת בגובה 1.50 מ' גדר בגבול המגרש המזרחי מוצעת בנויה, בגובה 1.5 מ' ממפלס החצר.		X	פיתוח שטח /גדרות
גדר בגבול המגרש הצפוני מוצעת בנויה, בגובה 1.50 מ' גדר בגבול המגרש הדרומי מוצעת בנויה, בגובה 1.50 מ'			
		X	ברכות שחיה
מפלס הכניסה הקיים עבור יח"ד מס' 1: 13.74 + מפלס הכניסה הקיים עבור יח"ד מס' 1: 13.49 + מפלס מוצע: 14.60 + עבור 2 יח"ד.		X	מפלס כניסה קובעת
מפלס רח' הגולן: 14.21-14.44 + ניתן לאשר את המבוקש.			
		X	חלחול
בחזית קדמית לרח' הגולן ובחזית צידית צפונית וחזית מזרחית, מוצע חיפוי קורות עץ אנכיות עבור יח"ד מס' 1, הנ"ל מוצע בתחום קווי הבניין המותרים.		X	עיצוב חזיתות
עבור יח"ד 2, מוצע חיפוי משרביה בחזית קדמית לרח' הגולן, ובחזית צידית דרומית, הנ"ל בתחום קווי הבניין המותרים.			

הערות נוספות:

1. בהתאם להמלצת בוחנת הרישוי, בתאריך 04/11/25 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.
2. הבקשה עברה תנאי הסף לצורך ביצוע פרסומים בתאריך 22/12/24.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 % מותרים, לצורך שיפור תכנון למבנה 1 ומבנה 2	1
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 1 ומבנה 2	2
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/אחורי/קדמי במרחק 1 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתכנית למבנה 1 ומבנה 2	3
החרגת ממ"ד מתכסית קומת מרתף למבנה 1 ומבנה 2	4
העברת 4 % מקומה 0 לקומה 1 -מבנה 1	5
העברת 14 % מקומה 1 לקומה 0 - מבנה 2	6
חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, שאורכה 14.5 מ' ועומקה 3.5 מ' - מבנה 1	7
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי דרומי במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, שאורכה 16 מ' ועומקה 3.5 מ' - מבנה 2	8

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה של 6% לצורך שיפור תכנון המהווים 45.95 מ"ר (5.5% משטח המגרש) מעל 40% לפי תב"ע.	1

עמ' 66

מידע: 24-01513 רישוי: 25-0364 ת.בניין: 0914-054

#	התייחסות
2	ניתן להמליץ על הקלה עבור חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 1 ניתן להמליץ על הקלה עבור חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 2
3	לא נדרשת הקלה עבור הקמת בריכת שחיה, הנ"ל עבור יידוע השכנים בלבד.
4	הקלה לא רלוונטית, ניתן לאשר הגדלת מרתף על חשבון שטח הממ"ד במרתף, בשטח המינימלי לתפקוד הבית, ללא הקלה.
5	הקלה לא רלוונטית, מאחר ואין יתרת שטחים בקומות הבניין.
6	הקלה לא רלוונטית, מאחר ואין יתרת שטחים בקומות הבניין.
7	ניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת במרווח צידי עבור מבנה 1, ששיטחה 27 לעומת 10 מ"ר ורוחבה 1.90 לעומת 1.50 מ' המותרים
8	ניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת במרווח צידי עבור מבנה 2, ששיטחה 28.77 לעומת 10 מ"ר ורוחבה 1.92 לעומת 1.50 מ' המותרים וחצר מונמכת במרווח קדמי ברוחב 1.79 מ"ר לעומת 1.50 מ' המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 20/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 24.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 22.10.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 16/10/2025:

הבקשה כוללת:

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

דרישת התקן:

4 מקומות חניה- 2 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור.

מתוכנן:

4 מקומות חניה- 2 חניון בטור לכל יחידת דיור בגבולות המגרש, רוחב שער כניסה 3.0 מטר.

חוות דעת:

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

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 22.10.2025

מתוכנן מסתור אשפה עם שני מיכלים לכל יחידה.

נראה שלא ניתן יהיה לפנות את המיכלים ביחידה הדרומית כשהדלת פתוחה, יש להרחיב את שביל הפינוי. (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 08.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 15,569. יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 8,569 יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה העצים המבוקשים לכריתה בערך בינוי או במצב בריאותי ירוד.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 22.10.2025
המלצה לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	הדר לימון	3.00	3.00	3.00	שימור	100.00
18	שיח	5.00	8.00	3.00	שימור	150.00
20	שיח	5.00	80.00	3.00	שימור	150.00
21	שיח	5.00	8.00	3.00	שימור	150.00
22	אראוקריה רמה	7.00	30.00	4.00	שימור	4,951.00
33	שיח בוגונביליה	6.00	15.00	5.00	כריתה	
60	איזדרכת מצויה	10.00	60.00	5.00	כריתה	1,763.00
64	אזדרכת מצויה	6.00	60.00	5.00	כריתה	5,290.00
68	ברכיכיטון צפצפתי	10.00	20.00	5.00	כריתה	2,050.00
80	אזדרכת מצויה	8.00	20.00	5.00	כריתה	588.00
82	פיקוס בניימינה	8.00	20.00	5.00	כריתה	5,878.00
95	ושינגטוניה חסונה	12.00	40.00	8.00	כריתה	
191	ושינגטוניה חסונה	20.00	50.00	3.00	כריתה	
192	עץ כרות מת	7.00	60.00	0.50	כריתה	
195	ושינגטוניה חסונה	12.00	50.00	3.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 12.12.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 10.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 479 בגוש 6638 בבעלות פרטית

מגירה 100:

סומן להריסה כל החורג והראו בניית גדר ללא מעבר לשצ"פ.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

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

תנאי לגמר:

הריסה בפועל של כל החורג ואישור שאין מעבר לשטח השצ"פ.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.12.2024)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין בן 2 קומות, מעל קומת מרתף וחדרי יציאה אל הגג, עבור 2 יח"ד בקיר משותף (קוטג'ים) וכולל בריכות שחיה בחצר.
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים, לצורך שיפור תכנון לעבור 2 יח"ד, המהווים 45.95 מ"ר.
 2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני, ע"י בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 1.
 3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי, ע"י בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 2.
 4. חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני שרוחבה 1.90 לעומת 1.50 מ' המותרים, ושטחה 27.06 לעומת 10 מ"ר המותרים.
 5. חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני שרוחבה 1.92 לעומת 1.50 מ' המותרים, ושטחה 28.77 לעומת 10 מ"ר המותרים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בבקשה זו מוצו כל זכויות הבניה מכח תכ"ג'1, לגבי חדרי יציאה אל הגג בבניה בו זמנית, ולא ניתן יהיה לבקש תוספת שטחים מכח תכנית זו.
3	היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבניה בו זמנית.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,569 ט.
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג ואישור שאין מעבר לשטח השצ"פ.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
4	בהתאם להתייחסות נת"ע מ-3.12.2024, לא יותר כל בינוי ו/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום תת"ל 71/ג' ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתום התת"ל (אלא בתיאום ואישור נת"ע). גישה למגרש תיעשה דרך רח' הגולן בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין בן 2 קומות, מעל קומת מרתף וחדרי יציאה אל הגג, עבור 2 יח"ד בקיר משותף (קוטג'ים) וכולל בריכות שחיה בחצר.
כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים, לצורך שיפור תכנון לעבור 2 יח"ד, המהווים 45.95 מ"ר.
 2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני, ע"י בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 1.

עמ' 70

מידע: 24-01513 רישוי: 25-0364 ת.בניין: 0914-054

3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי, ע"י בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 2.

4. חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני שרוחבה 1.90 לעומת 1.50 מ' המותרים, ושטחה 27.06 לעומת 10 מ"ר המותרים.

5. חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני שרוחבה 1.92 לעומת 1.50 מ' המותרים, ושטחה 28.77 לעומת 10 מ"ר 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	בבקשה זו מוצו כל זכויות הבניה מכח תכ' ג'1, לגבי חדרי יציאה אל הגג בבניה בו זמנית, ולא ניתן יהיה לבקש תוספת שטחים מכח תכנית זו.
3	היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבניה בו זמנית.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,569.
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים 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	הריסה בפועל של כל החורג ואישור שאין מעבר לשטח השצ"פ.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

עמ' 71
מידע: 24-01513 רישוי: 25-0364 ת.בניין: 0914-054

#	תנאי
4	בהתאם להתייחסות נת"ע מ-3.12.2024, לא יותר כל בינוי ו/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום תת"ל 71/ג' ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתום התת"ל (אלא בתיאום ואישור נת"ע). גישה למגרש תיעשה דרך רח' הגולן בלבד.

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	25-0372	תאריך הגשה	18/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	מורשת 3	שכונה	נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/806	תיק בניין	0995-003
מס' תב"ע	1610, 234, 2550 א, ג, 1, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	530.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רן מיירשטיין	רוממה 4, תל אביב - יפו 6941904
מבקש	יעל מיירשטיין	רוממה 4, תל אביב - יפו 6941904
בעל זכות בנכס	רן מיירשטיין	מורשת 3א, תל אביב - יפו 6941808
בעל זכות בנכס	יעל מיירשטיין	רוממה 4, תל אביב - יפו 6941904
עורך ראשי	רונלד קאופמן	פרח בר 1, חגלה
מתכנן שלד	שמואל פנט	הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

מהות הבקשה: (אחינועים ארד)

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש (לרבות מבנה קיים ללא היתר במרווח האחורי וגדר הפולשת לחלקה הסמוכה בחזית הצדדית) והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים בצמוד לקיר משותף, אחד במוסך חנייה ושני לא מקורה, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיות הפרדה.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 קוטג'ים בקיר משותף בני קומה אחת עם גג רעפים לא מנוצל (הקוטג' המערבי השכן מעל למקלט תת קרקעי). הבקשה עוסקת בקוטג' המזרחי אשר כעת מיועד להריסה. יח"ד הנידונה פונה בחזית הקדמית דרומית לרחוב מורשת, בחזית הצדדית-מזרחית והאחורית צפונית לבנייני מגורים קיימים, ובחזית המערבית בקיר משותף עם הקוטג' הנוסף בחלקה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0173	04/02/2024			בקשה להרחבת הדירה הנדונה, נדחתה ע"י הוועדה שכן: 1. מוצעת בנייה בחריגה של 20.26 מ"ר - 8.32% יחסיים משטח המבקש. 2. מוצעת מרפסת בולטת ב2.4 מ' מקו בניין לעומת 2 מ' המותרים. 3. המרפסת הנדונה מוצעת בצמוד לקיר המשותף בניגוד להנחיות מרחביות. 4. מוסך חנייה בגובה חורג מהמותר. 5. חריגה בגובה הגדר הקדמית.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 4 תתי חלקות (המחולקות ל2 יח"ד ול2 בעלים) והבקשה חתומה ע"י הבעלים של תתי חלקות 3-4 (מרתף+ קרקע) הכוללות הצמדה של הקרקע. נשלחו הודעות לעלים הנוספים בחלקה לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 806 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תכנית 378 הופקדה בשנת 1955 | 1610 הופקדה בשנת 1972

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	שטח המגרש=530 מ"ר החלק יחסי של המבקש: 220/479 = 45.93% השווים ל- 243.43 מ"ר עבור תת חלקות 3+4.		
מספר קומות	2 + ג'1	2 + עליית גג מכוח ג'1	
שטח קומה	קומת קרקע: 22% משטח של 243.43 מ"ר = 53.55 מ"ר קומה א': 75% משטח קומת הקרקע = 40.17 מ"ר.	קומת קרקע: 66.39 מ"ר (27.27%) קומה א': 41.77 מ"ר (17.15%)	פורסמה הקלה לתוספת יחסית של עד 6% משטח המגרש המהווים 14.6 מ"ר, מתוכם: -12.84 מ"ר (5.27%) החורגים משטח קומת קרקע. -1.6 מ"ר (0.039%) החורגים משטח קומה א.
סך הכל ב- 2 קומות	93.72 מ"ר (38.5%)	108.16 מ"ר (44.37%)	-14.44 מ"ר (5.9%) במסגרת הקלה יחסית של עד 6% משטח המגרש.
שטחי שירות	ע"פ פרוטוקול 175 ב' - 9 מיום 16/10/96 בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות כדלקמן: בליטות	היטל גגון לקירוי הכניסה לא חושב בחישוב השטחים. הגגון מוצע בהתאם לתקנות החוק ורחובו הוא (2.91 מ') פחות מכפליים מרוחב הדלת (1.63 מ')	כמו כן, השטח המקורה מתחת לגזזטרא בסך 11.99 מ"ר.
קו בניין	5 מטרים (קדמי כלפי רחוב מורשת)	5 מטרים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין צדדי 1	3 מטרים כלפי צד מזרח	3 מטרים	
קו בניין צדדי 2	קיר משותף	קיר משותף	
קו בניין אחורי	6 מטרים	6 מטרים	
מרפסות	עד 12 מ"ר קווי בניין (אחורי): בתוך קווי הבניין המותרים או בכפוף לפרסום הקלה: 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 6 מטרים (33%) המרפסת תבנה במרחק של 0.75 מ' לפחות מהקיר המשותף (הנחיות מרחביות)	מוצעת מרפסת בולטת כלפי החזית האחורית בשטח של 12 מ"ר 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי	פורסמה הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 33% מהמרווח האחורי. - 2 מ' מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה להבלטת גזזטרה מעבר לקו בניין אחורי עד 2 מ' ובשיעור של 33% מהמרווח.
שטחי שירות לביטחון	ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו + עובי קירות מסביב	הממ"ד מוצע בקומת המרתף בשטח של 10.034 מ"ר נטו	

עליית גג | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רום הגג	7 מ'	7 מ'	
שיפוע הגג	40% - 50%	40%	
התאמה לבינוי	התאמה לגגות הקיימים	המוצע הוא הבניה הראשונה מכוח ג'1 בחלקה	
מתקנים טכניים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטתם.	מיקום מתקנים טכניים מוצע כמשולב בתוך חלל הגג המשופע.	
מרפסת גג	במבנה בעל גג דו שיפועי בלבד. לא יותר חיתוך של מישור הגג לטובת מרפסת גג אלא רק כלפי חזית האחורית. שטחו לא יעלה על 40% משטח הגג	-גג דו-שיפועי בהתאם למותר	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1	כשטח קומת הקרקע המותר המהווה 53.55 מ"ר	34.95 מ"ר כולל שטח הממ"ד.	
קומות	1	1	
גובה	4 מטרים	2.54 מטרים	
שימוש	חניה/ אחסנה/ חדר כושר/ חדר משחקים/ משרד לעלי מקצוע חופשי	מחסן ממ"ד	

חניה | תכנית 2550 א' | ההנחיות המרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום החניה	בצמוד לגבול המגרש הצדדי (מרווח צדדי מזרחי)	מוסך החניה מוצע במרווח הקדמי בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי	
תקן חניה	מוסך עבור 2 מ"ח המסודרים זה אחרי זה.	מוצע מוסך עבור מ"ח אחד ומ"ח אחד לא מקורה המסודרים זה אחרי זה.	
שטח	33 מ"ר עבור 2 מ"ח	17.12 מ"ר	
בינוי	מוסך בתוך קומת הקרקע יהיה לפי הבינוי של קומת הקרקע. מוסך במרווח יהיה עם גג שטוח או גג רעפים שיפועי	מוצע מוסך עבור מ"ח אחד אשר חציו בתוך שטח קומת הקרקע וכחלק אינטגרלי מהבניין עם גג שטוח	
גובה מוסך החניה	גובה נטו: מחוץ לקווי הבניין- גובה הקירות יהיה 2.2 מ' גובה ברוטו: 2.6 מ'	גובה הנטו של מוסך החניה 2.05 מ' וברוטו 2.3 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול		X
גדר קדמית לרחוב מורשת	X	
גדר אחורית צפונית	X	
גדרות הפרדה במרווחים	X	

עמ' 76
מידע: 24-01772 רישוי: 25-0372 ת.בניין: 0995-003

הערות	כן	לא
גדר צדדית מזרחית	X	
מסתורי מערכות בגדר	X	
מסתורים טכניים בניין	X	
חצר אנגלית	X	
מוצעת גדר בגובה של 1.5 מ' בניגוד למותר		
מוצע ע"י חווה טכנית בחלל הגג הפנימי		
מוצעת חצר אנגלית במרווח האחורי בשטח של 9.37 מ"ר		
הבולטת 1.46 מ' מקיר הבניין בהתאם למותר		

הערות נוספות:

הבקשה נקלטה בתאריך 15/12/24 לעניין הפרסומים.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר	1
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 38.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון	2
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי/אחורי ל 1.80 מ'	3
העברת 12 % מקומה קרקע לקומה ראשונה	4

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
להמליץ על הקלה להבלטת גזוזטרא בסך 2 מ' מעבר לקו הבניין האחורי מעבר ל 6 מ' המותרים ועד 33% מהמרווח.	1
לאשר את ההקלה לתוספת של עד 6% משטח המגרש המהווים 14.6 מ"ר מעבר לשטח המותר לפי תכנית לצורת תכנון משופר.	2
לא ניתן להמליץ על ההקלה להגבהת גדר ההפרדה כיוון שהגדר גובלת בין 2 חלקות והתקבלה התנגדות לעניין הגבהת הגדר מהחלקה הגובלת.	3
הקלה לא רלוונטית כיוון שאין ניוז שטחים בין הקומות	4

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
מוגשת בזאת התנגדות לעניין סעיף 3 לרשימת ההקלות שהתבקשו - הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש האחורי ל 1.80 מטר. המתנגד עומד על כך שכל שינוי שיתבצע בגדר המשותפת הקיימת או בניה של גדר חדשה יבוצעו בכפוף להסכמתו מראש ובתיאום עמו. בנוסף המתנגד עומד על כך שתניה ברוח זו תירשם בהיתר הבניה.	טל משיח - יפעת 4, תל אביב - יפו 6941704	1

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות	סטטוס ההתנגדות	#

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לקבל את ההתנגדות בנוגע להגבהת גובה הגדר הגובלת בין החלקות, בהתאם לכך הוצגה תכנית מתוקנת עם גדר עד גובה מותר של 1.5 מ'	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 23.06.2025

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

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.0 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, הנחיות בתיק המידע ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועת

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.11.2025

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש, המסתור הונמך לבקשתנו.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.12.2024

עץ אחד מיועד להעתקה בתחום המגרש, שאר העצים מיועדים לשימור יש לעדכן פרט גדר כדי שהגדר לא תיחפר לכל אורכה. אין צורך בנטיעות חדשות.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.11.2025

מאושר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	הדר תפוז	4.00	20.00	2.00	שימור	1,000.00
4	הדר תפוז	5.00	20.00	2.00	שימור	1,500.00
5	מנגו הודי	5.00	20.00	3.00	שימור	1,800.00
9	גויאבה מצויה	5.00	35.00	2.00	שימור	4,150.00
10	הדר אשכולית	5.00	25.00	3.00	העתקה	1,400.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 806 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש (לרבות מבנה קיים ללא היתר במרווח האחורי וגדר הפולשת לחלקה הסמוכה בחזית הצדדית) והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף);
על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים בצמוד לקיר משותף, אחד במוסך חנייה ואחד לא מקורה, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיות הפרדה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ', המהווה 33 % מן המרווח המותר
2. תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל 38.5 % מותרים לפי התב"ע המהווים 14.7 מ"ר לצורך תכנון משופר.

2. לקבל את ההתנגדות לעניין הגבהת הגדר הגובלת, בהתאם לכך הוצגה תכנית מתוקנת ללא הגבהת הגדר הגובלת מעבר ל-1.5 מ' המותרים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

#	התנאי
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	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: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש (לרבות מבנה קיים ללא היתר במרווח האחורי וגדר הפולשת לחלקה הסמוכה בחזית הצדדית) והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף);
על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים בצמוד לקיר משותף, אחד במוסך חנייה ואחד לא מקורה, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיות הפרדה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ', המהווה 33 % מן המרווח המותר
2. תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל 38.5 % מותרים לפי התב"ע המהווים 14.7 מ"ר לצורך תכנון משופר.

2. לקבל את ההתנגדות לעניין הגבהת הגדר הגובלת, בהתאם לכך הוצגה תכנית מתוקנת ללא הגבהת הגדר הגובלת מעבר ל-1.5 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)

עמ' 80

מידע: 24-01772 רישוי: 25-0372 ת.בניין: 0995-003

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1146	תאריך הגשה	26/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בורלא יהודה 5	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	7222/24	תיק בניין	2116-005
מס' תב"ע	1111, 1435, 1740, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	1,104.00
	תמ"א/3/38		

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 67062, תל אביב - יפו	אשדר חברה לבניה בע"מ	מבקש
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	יגאל נוימן	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	מרדכי כהן	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	נירה גינזבורג	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	יהודית ניסנברג	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	גבריאלה רבקה כרמי	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	גבריאלה נוימן	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	משה גינזבורג	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	אורי ביזר	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	לינדה ביזר	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	דניאל שיימן	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	ערן אליאב	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	רן גואטה	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	דליה שיימן	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	יונית ברכה קלמנוביץ	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	רותם צביאל	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	שחר רוזנר	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	תהילה נשר	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	אברהם נשר	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	אילון נתנאל גינזבורג	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	אמירה תודר (גולדין)	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	יעקב דקל טיטלבוים	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	עידו גינזבורג	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	אסנת דקל טיטלבוים	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	לי גינזבורג	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	שושנה כהן	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	אדריאן רוזנר	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	מרדכי בן עזרה	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	סיגל רוזנר	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	גיל אדם רביב	בעל זכות בנכס
6936405 בורלא יהודה 5, תל אביב - יפו	רבקה דן	בעל זכות בנכס
מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885	אורית פנחס	עורך ראשי
שאול המלך 5, הרצליה 4671205	דניאל וינר	מתכנן שלד
הירקון 3, בני ברק 5120124	מנשה שחר אזרחי	מורשה חתימה מטעם המבקש
הירקון 3, בני ברק 5120124	אמיר בראון	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (המחוברות לקומות המרתף בבניינים השכנים מצפון ודרום), עבור 38 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפה ירידה למרתף משותף עם הבניינים השכנים מצפון (בורלא יהודה 7) ומדרום (בורלא יהודה 3), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדי-דרומית, נישת גז בגדר הצדדי-צפונית ושחרור עשן במרווח הצפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף תת קרקעי, עבור 16 יח"ד, המיועד כעת להריסה. לפי הוראות תוכנית 1435 קיימת זיקת הנאה (בפועל) במרווחים הצדדיים (דרומי וצפוני) של הבניין למעבר כלי רכב עבור גישה לחניות עם הבניינים השכנים מדרום (בורלא יהודה 3) ומצפון (בורלא יהודה 7), אשר כעת מבוקשות לביטול בשל הסדרת מרתף חניה משותף. הבניין פונה בחזית הקדמית-מזרחית לרחוב בורלא יהודה ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		47	1971	הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות ומדרגות מקורות ליציאה לגג עליון, מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 16 יח"ד.
		1/27	1980	הגדלת 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 הדירות המזרחיות בקומה העליונה של הבניין.
		1/303	1982	הגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה הדרום מערבית בקומה העליונה של הבניין.
		676	1971	היתר שינויים להיתר מס' 47, תוספת 4 חדרי יציאה לגג עבור כל הדירות בקומה העליונה של הבניין.
96-1399	12/08/1996	97-0061	08/01/1997	הגדלת חדר היציאה לגג עבור הדירה דרום-המזרחית בקומה העליונה של הבניין.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 16 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכות בנכס (100%).
נכסים - (ע"י שקד אברגיל 16.05.2024) המלצה לתת היתר חלקה 24 בגוש 7222 בבעלות פרטית .
במגירה 2000 הוטען כתב התחייבות לשימוש בעוגנים בפרויקט הכולל חתימת עו"ד בצבע. מגירה 100 סומנו עוגנים בקומת המרתף ובחתכים וצויין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים.
<u>תנאי לתחילת עבודה</u> הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 18.01.2024) המלצה לתת היתר

תמ"א 38 הריסה ובניה : תכנית 1435 הופקדה 1972 - אזור משנה 3 - שכונת ל' - אזור מדיניות 30 - תכנית 1740 הופקדה 1974

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש מס' קומות כולל ג1: לפי תב"ע לפי מדיניות תמ"א סה"כ קומות	1,104 מ"ר 4 קומות + קומת עמודים = 5 + תוספת 3 קומות + 0.65 קומות לפי ג/1 8.65 קומות	9.65 קומות	חצי קומה מבוקשת כהקלה מתב"ע וחצי קומה ללא הקלה כסטיה ממדיניות של תמ"א 38 , שניתן להמליץ בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
חישוב צפיפות	לפי ממוצע של 78 מ"ר: 3839.47 מ"ר / 78 = 49 יח"ד בקומות קרקע- קומה 8.	בקומת הקרקע: 4 דירות גן. מתוכן 2 דירות בשטח הקטן מ-63 מ"ר (עיקרי).	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	15% מתוך 38 יח"ד (המהווים 6 יח"ד) יהיו בשטח של עד 63 מ"ר (עיקרי). בקומת הגג (ג'1): לא מוצעות יח"ד. סה"כ: 49 יח"ד. מתוכן 6 יח"ד יהיו בגודל של עד 63 מ"ר (עיקרי)	בקומות 1-2: 10 יח"ד (5 יח"ד לקומה) מתוכן 4 דירות בשטח הקטן מ-63 מ"ר (עיקרי). בקומות 3-8: 24 יח"ד (4 יח"ד בקומה) בקומת הגג: לא מוצעות דירות אלא חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות המוצעות בקומה 8. סה"כ: 38 יח"ד. מתוכן 6 דירות בשטח הקטן מ-63 מ"ר (עיקרי).	
קווי בניין קדמי לרחוב בורלא יהודה	5.0 מטרים	5.0 מטרים	
אחורי	6.0 מטרים	5.0 מטרים	1.0 מ' שניתן לאשר מאחר ונשמר של יותר מ-8 מ' בין הבניין הנידון ובין הבניין השכן מאחור, ולפי חו"ד צוות תכנון לעניין המובאת להלן ב"הערות נוספות".
צדדי מערבי	4.0 מטרים	4 מטרים	
צדדי מזרחי	4.0 מטרים	4 מטרים	
שטח עקרי מותר לפי תב"ע	100 מ"ר ליח"ד (ממוצע)		
סה"כ שטח	100 מ"ר במכפלת 16 יח"ד = 1600 מ"ר		
לפי תמ"א			
שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בהיתר	408.38 מ"ר		
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית	52 מ"ר עבור 4 יח"ד		
סה"כ תכנית קומה טיפוסית מורחבת	460.38 מ"ר		
תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד)	3.5 קומות		
זכויות לפי תוספת קומות	460.38 מ"ר במכפלת 3.5 = 1611.33 מ"ר		
קומת עמודים קיימת בהיתר	54.86 מ"ר	קומת קרקע: 273.06 מ"ר	
מילוי קומת עמודים	460.38 מ"ר - 54.86 מ"ר = 405.52 מ"ר	קומות 1-2: 830.16 מ"ר (415.08 מ"ר לקומה)	
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד	13 מ"ר במכפלת 16 יח"ד = 208 מ"ר	קומות 3-4: 865.96 מ"ר (432.98 מ"ר לקומה)	
סה"כ לפי תמ"א	208 + 405.52 + 1611.33 = 2224.85 מ"ר	קומות 5,6,7: 1422.21 מ"ר (474.07 מ"ר לקומה)	
סה"כ לפי תמ"א + תב"ע (לא כולל)	1600 + 2224.85 =	קומה 8: 433.13 מ"ר	
		סה"כ:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ג'1)	3824.85 מ"ר	3824.47 מ"ר	
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 38 ממ"ד = 342 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 38 ממ"ד בשטח נטו 351.88 של מ"ר + עובי קירות של 101.07 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד מבוקש: 443.07 מ"ר. (לא כולל 9.88 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי)	הערה: 9.88 מ"ר החורגים משטח ממ"ד נטו מותר נכללו בשטחים העיקריים.
שטחי שרות עבור קומות התב"ע מבואות וחדרי מדרגות, חדרים טכניים לתפקוד בניין וחדרי שרות משותפים	קומות 1-4 (כולל) + קומה 8 בלבד לפי פרוטוקול לתכנית 1435 ללא הגבלה	בקומת הקרקע: 193.09 מ"ר בקומות 1-2: 94.78 מ"ר (47.39 מ"ר לקומה) קומות 3-4: 82.18 מ"ר (41.09 מ"ר לקומה) קומה 8 (בהקלה): 36.52 מ"ר סה"כ שטחי שרות לתפקוד הבניין: 368.62 מ"ר היטל מרפסות מקומה א' בקרקע: 31.9 מ"ר סה"כ שטחי שרות לבניין: 438.47 מ"ר (לא כולל ממ"ד) השטחים המשותפים הוכללו בשטחים העיקריים של הבניין.	הערה: קומה 8 מבוקשת בהקלה ולכן חל עליה פרוטוקול שטחי השרות של תוכנית 1435.
קומת עמודים מפולשת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38	בקומת הקרקע בלבד: לפי תכנית 1740 ללא הגבלה קומות 5-7: אין שטחי שירות	היטל מרפסות מקומה א' בקרקע: 31.9 מ"ר סה"כ שטחי שרות לבניין: 438.47 מ"ר (לא כולל ממ"ד) השטחים המשותפים הוכללו בשטחים העיקריים של הבניין.	
מרפסות: ליחידה 14 מ"ר	12 מ"ר במכפלת 34 יח"ד = 408 מ"ר (לא כולל 4 דירות בקומה 8)	מוצעות 30 מרפסות מקורות בקומות קרקע - 7 בשטח כולל של 408 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ובממוצע עד 12 מ"ר	שלהן מרפסות לא מקורות)	ובשטח מרפסת שלא עולה על 14 מ"ר.	
קווי בניין למרפסות:			
קדמי לרחוב יהודה בורלא	1.2 מ' - ללא הקלה או כהקלה 2.0 מ' (המהווים 40% ממרווח קדמי של 5.0 מ')	2.0 מ' (40%)	2.0 מ' (40% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות שניתן להמליץ לאשר.
אחורי	בתוך קווי הבניין המותרים או כהקלה 2.0 מ' (המהווים 40% ממרווח אחורי של 5.0 מ')	0.46 מ' (10%)	0.46 מ' (9.2% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות שניתן להמליץ לאשר.
הוראות נוספות לפי תכנית 1435	לא תותר הקמת גדרות בגבול המגרש הצדדי דרומי (הגובל עם יהודה בורלא 3) והצדדי צפוני (הגובל עם בורלא יהודה 7) ותירשם זיקת הנאה הדדית על קרקעית למעבר כלי רכב ב-2 המרווחים הצדדיים (דרומי וצפוני)	לא תואם. תכנית הבקשה כוללת הקמת גדר בגבול המגרש הצדדיים (צפוני ודרומי), וכן ביטול זיקת ההנאה העל קרקעית ובמקומה הסדרת רמפת גישה למרתף חניה תת קרקעי (משותף ל-2 הבניינים השכנים מצפון ודרום)	גדר בגבולות המגרש הצדדיים, וביטול זיקת הנאה על קרקעית המבוקשת כהקלה שניתן לאשר מאחר והבקשה כוללת הסדרת מחצית מרמפה משותפת לגישה למרתף הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב. מחציתה השנייה של הרמפה מוגשת במקביל כחלק מתכנית הבניין השכן בורלא יהודה 3. עיין בפרק "הקלות" להלן.
גישה לחניה	גישה למרתפי החניה תהיה דרך מגרש 76 (אפטר יעקב 11)	תואם. (לא רלוונטי לבקשה)	
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	3.1 מ'	0.8 מ' ביחס לתוכנית 1740 ו- 0.6 מ' ביחס לתמ"א 38 המבוקשים כהקלה שניתן לאשר, מאחר וגובה הקומה (ברוטו) מוצע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות
גובה קומה ברוטו	קרקע: עד 4 מטרים קומה טיפוסית: עד 3.5 מ'	כל קומות הבניין: 3.5 מ' (ברוטו)	

בניה על הגג - תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/	65% משטח גג של 529.32	251.65 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	המהווים 344.01 מ"ר		
גובה	נטו: 3.0 מ' (גובה קומה טיפוסית הוא 3.1 מ') ברוטו: 5.0 מ'	3.1 מ' 5.0 מ'	0.1 מ' המבוקשים בהקלה שניתן לאשר.
נסיגות	לחזית קדמית לרחוב יהודה בורלא: 2 מ' לשאר החזיתות: לא נדרשת נסיגה	7.07 מ' לחזית אחורית: 8.0 מ' לחזיתות הצדדיות: ללא נסיגה	הערה: בהתאם לתכנית ג'1 עבור בניינים מעל ל-9 קומות לא נדרשת נסיגה בקומת הגג בתנאי לשמירה על תכסית מקסימלית של 65%.
מצללה על הגג שטח	מרפסת דרום מזרחית: מרפסת-78.73 מ"ר שטח מותר- 26.24 מ"ר מרפסת דרום מערבית: מרפסת- 61.04 מ"ר שטח מותר- 20.34 מ"ר מרפסת צפון מזרחית: מרפסת-89.41 מ"ר שטח מותר- 29.80 מ"ר מרפסת צפון מערבית: מרפסת-61.01 מ"ר שטח מותר- 20.33 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' כלפי כל החזיתות ובמקרים מסוימים ניתן ללא נסיגה	מרפסת דרום מזרחית: 19.78 מ"ר מרפסת דרום מערבית: 17.01 מ"ר מרפסת צפון מזרחית: 15.51 מרפסת צפון מערבית: 17.03 מ"ר תואם. המצללה מוצעת בנסיגה של מעל ל-1.2 מ' כלפי כל החזיתות.	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	85% משטח מגרש של 1,104 מ"ר המהווים 938.4 מ"ר	919.00 מ"ר	
קומות	2	2	

עמ' 90

מידע: 23-01224 רישוי: 24-1146 ת.בניין: 2116-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	4 מטרים או יותר במקרה הצורך	קומת מרתף עליונה: 4.00 מטרים (נקודתית) קומת מרתף תחתונה: 3.36 מטרים	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין	קומת מרתף (-1): חניה 9- מחסנים דירתיים חדר טרפו קומת מרתף (-2): מאגר מים חדר משאבות חניה 15- מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים: 24 מחסנים בשטח הקטן מ- 12 מ"ר כל אחד.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה הקובעת (+11.50) מוצע 0.24 מ' מעל למפלס הרחוב (+11.26)

הערות נוספות:

להלן חו"ד צוות תכנון להלקות המבוקשות, ע"י הילה ירושלמי:

א- לנושא חצי קומה בהקלה:

מומלץ לאשר הבקשה להקלה של 0.5 קומה עבור בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38, בכפוף לעמידה בסיכום תיאום התכנון הרצ"ב.
הבניין הקיים בן 5 קומות + 3.5 ק' מתוקף תמ"א 38 + 0.5 קומה בהקלה + קומה חלקית מתוקף תכנית ג'1 = סה"כ 9 קומות + קומת גג חלקית.

השיקולים להמלצה על ההקלה המבוקשת:

- הנ"ל בהתאמה לתכנון העתידי בשכונה.
- בכתובת נערך תיאום תכנון לצורך שיפור חזית הרחוב והמרחב הציבורי, לנושאים: חניון משותף לבניינים בורלא 3-5-7, פתחי אוורור, מסתורי כביסה, עצים.

ב- לנושא קו הבניין האחורי:

מבוקש לשנות קו בניין אחורי ל-5 מ' במגרשים בכתובות בורלא : 5,7,9:
אין מניעה להמליץ על השינוי המבוקש בכפוף לעמידה בתנאי תיאום התכנון המצוין מטה, שכן הדבר סביר ולא יהווה פגיעה במרחב הציבורי, או בשטחי זיקת המעבר לרכב.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
2	תוספת 22 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 38 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 9 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע
6	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 400 המותרים על פי תכנית תמ"א 38 בשל הוספת קומה
7	הקלה בקו בניין אחורי ובנייה במרחק של 5 מ' מגבול מגרש
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
9	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי/אחורי ל 1.8 מ'
10	הקמת עוגנים לכיוון חלקה 52.
11	ביטול זיקת הנאה על קרקעית במרווחים צפוני ודרומי ובמקומן הסדרת רמפה במרווח הדרומי עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור בורלא 3 ו7.
12	הקמת גדרות בגבולות המגרש הצפוני והדרומי.
13	הקמת קומת מרתף משותפת עם בורלא 7 הכוללת זיקת הנאה למעבר עם בורלא 3
14	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3 מ' המותר
15	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'
16	הגדלת תכסית הבנייה במגרש ל54% במקום 30% המותרים על פי תוכנית.
17	הקלה בתקן חניה ותכנון 40 מקומות חניה במקום 64 מקומות חניה הנדרשים

תאריך הודעה אחרונה: 22/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
4	ניתן להמליץ על הקלה להבלטת מרפסות כלפי החזית הקדמית (רחוב בורלא יהודה) בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח). ניתן להמליץ על הקלה להבלטת מרפסות כלפי החזית האחורית-מערבית בשיעור של 0.46 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.0 מ' (9.2% מהמרווח)
5	נוסח הקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי התב"ע, וחצי קומה ללא הקלה כסטיה ממדיניות תמ"א 38, סה"כ 9.65 קומות בבנין, בהתאם לחו"ד של צוות תכנון צפן.
6	לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת שטח בבניה מכוח תמ"א 38, עם זאת יש לציין שהבניין מוצע בהתאם לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 והתוכניות החלות.
7	הקלה לא נדרשת- הבניין מוצע במרחק של יותר מ-8 מטרים הנדרשים לפי תמ"א 38 לבניין מעל ל-6 קומות וניתן לאשר בניה לפי קו בניין אחורי של 5 מטרים בהתאם לחו"ד צוות התכנון בהערות נוספות לעיל.
8	הקלה לא נדרשת- לפי תכנית ג'1 גובה הבניין המוצע לא מחייב הוראות נסיגה במידה ונשמרת תכסית מקסימלית של 65%.

#	התייחסות
9	הקלה לא רלוונטית- הגדרות מוצעות התוך 1.5 מ' המותרים.
10	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
11	ניתן להמליץ על הקלה לביטול זיקת ההנאה במרווחים הצדדיים (דרומי וצפוני), מאחר והבקשה כוללת הסדרת חניה בתת הקרקע בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חניה בתת קרקע. יש לציין שתכנית 1435 קבעה זיקת הנאה לצורך מעבר כלי רכב וחניה בין הבניינים, אשר מתייגרת כעת, וניתן להמליץ על ביטולה.
12	לאור האמור לעיל בסעיף 11 ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בגבולות המגרש הצדדיים (דרומי וצפוני), להסדרת חצרות פרטיות לדירות הגן בקומת הקרקע.
13	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומות מרתף משותפות עם הבניינים השכנים מדרום וצפון (בורלא יהודה 3 + 7), לצורך צמצום רמפות גישה למרתף והסדרת רמפה משותפת עבור שלושת הבניינים.
14	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בגובה של 3.1 מ' (נטו) לעומת 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג'1.
15	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת עמודים (קומת קרקע) בגובה נטו של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38 (על החלקה תכנית 1740, עיין ב"גובה קומה" לעיל).
16	הקלה לא נדרשת- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38 אשר לא קובעת תכסית מותרת לחלקה.
17	ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת 1:1 בהתאם לחוות הדעת של "מכון הרישוי-תנועה וחניה" להלן.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דפנה כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411, מיכאל כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411	מדובר במתחם שמיועד לביצוע של תמ"א 38 לגבי הרחוב כולו מהבניין ברחוב בורלא 3 – בורלא 19 מתוכנן להיבנות ברצף של 10 קומות. הבקשה להיתר עניינה בניה של כ- 600 אחוזי בניה. מדובר בריוקט גדול מימדים בגובה של יותר מ- 35 מ'. הבקשה כוללת בניה ב- 10 קומות בגובה של 350 ס"מ ברוטו. הקומה העשירית הינה מביאה לידי כך שהבניה כולה הינה בגובה של כ- 36.00 מ'. ההדמיה של הבניין באתר הוועדה המקומית, אשר מביאות מבט שאיננו משקף את האופן אשר בו בניין אחרי בניין ייבנו ויצרו חומת בטון מול דירת המתנגדים. לעניין זה יצינו המתנגדים כי תכנית היזם לוקה באי דיוקים. מעיון בתוכנית היתר הבנייה הראשי משנת 1971 עולה כי גובה הקומה הטיפוסית כך שגובה הבניין המקורי הינו 17.40 מ' ללא תוספת חדרי היציאה לגג. המתנגדים ייטענו ויוסיפו כי תכנית היזם לוקה באי בהירות וקיימות סתירות מהותיות בין המבוקש בהקלה לעניין גובה הקומה הטיפוסית והקומה העליונה, וגובה הבניין העתידי שיוקם ככל שהבקשה תאושר. מעיון במסמכי התוכנית, עולה כי גובה הקומה העשירית אינו ידוע קומה זו באופן ספציפי להגבהה נוספת מעבר לגובה בשאר הקומות הטיפוסיות. על מנת לסבר את האוזן, הגבהת הקומות הטיפוסיות, בין אם צוין במפורשות בהקלה ובין אם נסתר, מגביה את המבנה בעוד כ- 5 מטר מעבר ל- 5 הקומות המבוקשות מעל הבניין הקיים. פירשו של דבר שהקומה התשיעית והקומה העשירית יתנשאו בגובהם מעל דירת המתנגדים ומרפסת הגג שבבעלותם הפונה לבניין. המתנגדים יטענו כי המצב לפיו בעת ובעונה אחת מבוקשות בקשות להיתרי בניה במתחם שבין הבניינים בורלא 3 – בורלא 9 יוצר מצב לא סביר של הכפלה של נפחי הבניה התנועה וכל זאת בשיטת סלאמי, בניין אחרי בניין, פלח אחר פלח, כך שכל החזית מדירת המתנגדים תהיה נתונה לקיר מסך. המתנגדים יטענו כי אין כל הצדקה לתכנון נפרד של כל בניין ובניין ויש ליצור תכנון מיטבי אחד, אשר יהווה פתרון למתחם התכנוני שבין רח' בורלא 3- בורלא 9 תוך שמביאים בחשבון את מלוא הזכויות והצרכים הציבוריים. המתנגדים יטענו כי התכנון המוצע יביא לשינוי מהותי בשכונה וברחוב בורלא עצמו בפרט. אין חולק כי עסקינן בתכנון הרסני במיוחד לאור הגדלת נפחי התנועה ברחוב והעדר פיתרון חניה

#	מתנגדים	נימוק
		מספק. הבניין מרוחק מהקו הירוק ו או מתחנת רכבת כבדה ויווצר עומס אדיר על התשתיות המועטות שברחוב. נימוקי ההתנגדות מצורפים.
2	מרלנה דורטה בינשטוק - אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211	מצ"ב קובץ מכתב ההתנגדות לבקשה להיתר 21939 - בורלא 5 תל אביב הקובץ המצורף זהה לתוכן התנגדות מס' 1 (אהוד עמרם בוחן רישוי)
3	דפנה כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411, מיכאל כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411	ה"ה מיכאל ודפנה כהנא (להלן: "המתנגדים") בעלי הדירה ברחוב לוי אשכול 33 11 תל-אביב הידועה כחלקה 52 159 בגוש 7222 הגישו התנגדות קודמת וכעת מוגשת התנגדות לפרסום נוסף שעניינו הפחתת החניה בבניין נשוא הבקשה. הבקשה להיתר כרוכה בהקלות רבות, אשר במצטבר יוצרות המכביד בגודלו ובמספר היחידות על הסביבה ועל המתנגדים וכן הוועדה המקומית בוחנת כל בקשה לגופה מבלי לבחון את כל הבקשות כמקשה אחת לגבי הבקשות להיתרי בניה בבניינים הצמודים מצפון: ברחוב בורלא 3, בורלא 5, בורלא 7 ובורלא 9, בראיה כוללת של המתחם כולו להלן: "המתחם התכנוני". כמות היחידות המבוקשת בבקשות להיתר בניה, ותוספות יחידות הדיור המבוקשת במתחם התכנוני של הבניינים ברחוב בורלא 3 (33 יחידות), ברחוב בורלא 5 (38 יחידות), בורלא 7 (38 יחידות), ובורלא 9 (38 יחידות), תהווה כמות יחידות אשר תגרום לכאוס ביצירת צפיפות עצומה במתחם, מצב לא סביר של הכפלה ושילוש של נפחי הבניה והתנועה וכל זאת בשיטת סלאמי, בניין אחרי בניין, פלח אחר פלח, כך שכל החזית מדירת המתנגדים תהיה נתונה לקיר מסך. אין כל הצדקה לתכנון נפרד של כל בניין ובניין ויש ליצור תכנון מיטבי אחד, אשר יהווה פתרון למתחם התכנוני למתחם התכנוני. אין חולק כי עניינה של הבקשה הוא תכנון נקודתי של בניין אחד, ללא ראייה רחבה על השלכותיו על הסביבה ותכנון מסוג זה ידוע ומוכר כמועד להיות תכנון הרסני. תכנון זה אף יוצר תקדים תכנוני מחייב אשר מהווה בהכרח אפקט דומינו. הפחתה מצטברת של 70 מקומות חניה למתחם כולו תיצור כאוס תחבורתי, כאשר אין בסביבה הקרובה פתרון חניה במרחב הציבורי, למעט מספר מצומצם של מקומות חניה ברחוב. מן הפן המשפטי טוענים המתנגדים כי אין ליצור בדרך של רצף של הקלות תכנון פרטני לכל חלקה וחלקה ללא ראייה כוללת של כל המרחב התכנוני. בענייננו נוצר רצף של בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות רבות בכל אחת מהבקשות. מדובר בארבעה בניינים הכוללים 16 יח"ד ובסך הכל 64 יחידות, אשר יהפכו ל 147 דירות. הפיכת המתחם כולו למתחם הכולל בניה עצומה ללא חניה מספקת מחייב תכנון של תכנית מפורטת. יתר נימוקי ההתנגדות ובהרחבה מפורטים במכתב המצורף.
4	יניב ירדני - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	לבקשת ההיתר הם מבקשים הקלה לספק כ 20 חניות מתחת למה שמוגדר בתקן. ברחוב בורלא קיים כבר היום לחץ על מקומות החניה, עם ההקלה הלחץ יעלה לרמה שיהיה בלתי אפשרי למצוא מקום חניה ברחוב ובשכונה.
5	מירון יגודניק - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413, נירה יגודניק - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	לבקשת ההיתר הם מבקשים הקלה לספק כ 20 חניות מתחת למה שמוגדר בתקן. ברחוב בורלא קיים כבר היום לחץ על מקומות החניה, עם ההקלה הלחץ יעלה לרמה שיהיה בלתי אפשרי למצוא מקום חניה ברחוב ובשכונה.
6	גבי קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413, רבקה קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	הקלה בתקן החניה ל - 40 מקומות חניה, במקום 64 מקומות חניה נדרשים, תגדיל מאוד את מצוקת החניה החריפה הקיימת ברח' בורלא. גם כיום יש בעיות גדולות בחניה ברח' בורלא, בכל שעות היום והלילה.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

1. **מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לגובה הבניין המוצע, שינוי אופי ומרקם השכונה** - על אף שמבוקשת תוספת חצי קומה בהקלה, הבניין מוצע בתוך טווח הקומות המותר לפי נספח הבינוי של תכנית 5000, ותוספת הקומה המבוקשת בהקלה (סה"כ 9.65 קומות) מומלצת לאישור ע"י צוות התכנון, עיין בחו"ד המצורפת.
2. **מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לצפיפות, העומס התחברותי ומחסור החניה** - הצפיפות המוצעת מבוקשת בהתאם לצפיפות המותרת בבניין לפי תמ"א 38. פתרון החניה לבניין מוצע בהתאם לתקן החניה העירוני הנדרש.
3. **מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לעומס על תשתיות הרחוב** - תהליך קבלת ההיתר כולל תאום ומותנה באישור גורמי תשתית (מי אביבים, חח"י) להתאמת הבניין המוצע וחיבורי התשתיות בהתאם לנדרש.
4. לבקשה (וכן בקשה המקבילה לבניינים השכנים יהודה בורלא 3+5) נערך תאום מול צוות התכנון, על מנת למטב את הבניה המוצעת במסגרתה (בין השאר) הוסכמה קומת מרתף משותפת עבור שלושת הבניינים, וחזיתות הבניינים הותאמו לנדרש. עיין בחו"ד צות התכנון לעיל.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 12.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 12.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, נספח תנועה, שצירפה לבקשה במערכת ביום 17/02/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 38 יח"ד (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+16 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם לפרסום להקטנת התקן לרכב פרטי לעומת מדיניות תא/מק/9072:

38 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לרכב נכים,
4 מקומות חניה לאופנועים,
38 מקומות חניה לאופניים,
בהתאם לחישוב שטחים והשימושים המפורט בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות סילביה ליבוביץ לשם,
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 1- ,
38 מקומות חניה לאופניים- 16 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה+22 מ"ח בפיתוח ק"ק.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

1. נגישות למרתפי חניה דרך רמפה משותפת עם בניין סמוך, בבורלא 3(בקשה מקבילה מס' 24-0002).
2. תכנון תנועתי תואם תכנית קומת קרקע מאושרת ע"י אגף התנועה- מסמך חתום מצורף למוצג 8000.
3. תכנון 40 מקומות חניה, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, עבור 38 יחידות דיור בהתאם לפרסום הקלה לתקן חניה לעומת 62 מקומות חניה על פי מדיניות תא/מק/9072.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור תכנון 40 מקומות חניה כהקלה לתקן חניה לעומת מדיניות תא/מק/9072 בהתאם לפרסום מהסיבות הבאות:

- א. תכנון 38 מקומות חניה לרב פרטי בהתאם לתקן בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי,
- ב. המגרש ממוקם במרחק כ- 600 מטר מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב',
- ג. אין אפשרות ב-2 קומות מרתף לתכנן עוד 22 מקומות חניה מעבר למוצע.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 05.01.2025

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש יש להציב הגנות על הקירות לאורך שביל הפינוי בזמן הביצוע.

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 29.05.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים לכריתה אינם מוגנים העצים לשימור ילוו על ידי אגרונום מלווה בכפוף למפרט השימור שהוגש יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס (יש לציין את הערך 'פיצוי נטו') ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 19.12.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.05.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
56	בוקיצה קטנת-עלים	6.50	20.00	5.00	שימור	3,265.60
63	בוקיצה קטנת-עלים	6.50	24.00	5.00	שימור	4,702.50
73	בוקיצה קטנת-עלים	8.00	35.00	7.00	שימור	10,000.90
96	וושנינגטוניה חסונה	13.50	40.00	3.50	כריתה	0.00
97	זית אירופי	6.00	23.00	4.50	שימור	5,950.80
102	וושנינגטוניה חסונה	13.50	40.00	3.50	כריתה	0.00
104	וושנינגטוניה חסונה	11.00	40.00	3.50	כריתה	0.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
189	סיסם הודי	13.00	50.00	9.00	שימור	14,318.40
256	פיקוס מעוקם	9.00	50.00	8.00	שימור	21,615.10
269	פיקוס מעוקם	11.00	50.00	10.00	שימור	14,506.80

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 11.03.2024)

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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 11.03.2024)

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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 11.03.2024)

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

תיאור הדין צוות התנגדויות

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

צוות מקצועי: אהוד עמרם.

מטעם המתנגדים: צילי נתנזון קור, גדי זילברברג ב"כ המתנגדים מיכאל ודפנה כהנא (בורלא 9), דירת הגג מספר 33, עו"ד ענת סמג'ה ממשרד עורכי דין זילברברג, עו"ד בינשטוק ומר איתן בינשטוק, בעלי הפנטהאוז באפטר 11 הפונה לכיוון מזרח, גבי ורבקה קיינר.

מטעם המבקשים: רן מדלמן "עץ השקד", עו"ד בר פרנקל ב"כ היזם "עץ השקד" (בורלא 9), עו"ד מיכל אובסיד, מיכל לוסקי דיירת (בורלא 9), רועי טלמון אדריכל (בורלא 9), עו"ד תומר דרוק (בורלא 9), דוד בר קינן (בורלא 5-7) מטעם המבקשת "אשתרום מגורים", גיל חן - מנהל התחדשות עירונית "עץ השקד", קוסטה "אשתרום מגורים", יואל גורדון "אשתרום מגורים", גליה מלטסטה דיירת (בורלא 5).

דברי המתנגדים:

צילי נתנזון קור: קודם כל תודה שהזמנתם, למרות שהיא זזה הרבה פעמים. אני לא בעלת אינטרס בעד ואני לא עורכת דין, אני מקווה שאני אהיה מספיק ברורה. גרים בבורלא 14, הדירה נרכשה בשנת 1972, מחברת "גד", הבניין בן 6 קומות קומה 7 הפנטהאוז, כאשר העירייה התחייבה שמול השורה שלנו תהיה שורה של 4 קומות עם קומת גג, אי לכן ובהתאם לזאת ההורים שלי רכשו קומה 5 עם נוף פתוח לים.

ליאור שפירא: לא צירפת את ההתחייבות העירונית?

צילי נתנזון קור: לא. אני לא יודעת איך עושים את הפרוצדורות.

ליאור שפירא: אני אאפשר לך עוד שבועיים אחרי הדיון הזה, לשלוח לי את המסמך הזה למייל שלי, זה מאוד מעניין אותי ההתחייבות של העירייה. יש לך את המסמך הזה בבית?

צילי נתנזון קור: ההורים שלי, אני לא יודעת, אני אחפש, אם אני יכולה להיעזר בעירייה בחיפוש אחרי המסמך.

ליאור שפירא: אין כזה מסמך.

צילי נתנזון קור: שאלת הבהרה ברשותך, יש כזה דבר כשקונים דירה אתה יודע מה בונים מסביבך, והעירייה נותנת תוכנית שאני לא יודעת איך קוראים לזה, ולפי זה אתה עושה את השיקולים שלך, אני מניחה.

ליאור שפירא: יש תוכנית שמשנתה ומשנה את אופיה, אבל העירייה לעולם לא מתחייבת. התב"ע משתנות. את לא קונה דירה ואחרי זה קיבלת בעלות על כל הסביבה שלך.

צילי נתנזון קור: חלילה וחס, אבל שיקולים שזה הדבר היקר שאני קונה בחיי נגרמים מתוך ראייה סביבתית וזה ברור, גם היו שינויים, ל' הירוקה צמחה, פעם היה גן שעשועים, הנוף התכווץ, עכשיו הנוף הולך להיעלם. לא יהיה אויר, הולך לקום שם איזה "מונסטורום" ענק. ל' מתמודדת עם קשיים תחבורתיים מאוד כבדים, יש 2 כניסות ויציאות מהשכונה, מעט מאוד חניות, והעירייה אני מבינה את החזון וכרגע שהחזון עדיין לא ממומש, אין תחבורה שהיא רכבת קלה, מטר וכו', יש מצוקת חנייה מאוד גבוהה.

ליאור שפירא: הם בונים מרתפי חנייה גדולים.

צילי נתנזון קור: כמה חניות לכל דירה?

ליאור שפירא: חנייה אחת.

צילי נתנזון קור: או.קיי, אני לא מכירה בשכונה מישהו שיש לו מכונית אחת. זה בין 2 ל-3 יש גם 4. זה בדיוק ההחרפה שאני מדברת עליה, שלא לדבר על זה שמגיעים אורחים. יהיו 40-60, איפה יחנו?

ליאור שפירא: כמה חניות יש לכם?

צילי נתנזון קור: אני אסביר לך מבורלא 14 ועד בורלא 4 החניון הוא משותף, הוא פס אחד ארוך, אתה בטח בקיא בפרטים.

ליאור שפירא: לכן אני יודע שזה לא 1 ל-4.

צילי נתנזון קור: נכון, כבר עכשיו יש מצוקה. אתה מחזק את דברי, כל האנשים שבאים הביתה חונים מ-4 אצלנו אנחנו אצלם, אנחנו יכולים להסתובב שעות בשביל לחפש חנייה, אתה מגדיל את מספר הדיירים, אתה לא מגדיל בהתאם את מספר החניות. זאת בעייה אחת. שניים, נגיד שנמצא פתרון של חנייה, יש שתי יציאות בבוקר לעבודה, אני מזמינה אותכם לבוא בבוקר ולחוות את היציאה מהשכונה, סיוט, כאילו נתיב אחד שהופך להיות שניים ברמזור, מאוד קשה לצאת מהשכונה, גם לחזור הביתה קשה, כי הנתיב באים מדרך נמיר, יש נתיב אחד שמאלה, עומד שוטר מבורך, אבל עדיין אתה עומד רבע שעה ברמזור. יהיה פתיר עוד כמה שנים, כרגע אנחנו מאוד סובלים, והסבל הזה רק ייגבר. נמשיך הלאה, יש בית ספר אחד, יש 2 אשכולות גנים, בשני הקצוות של השכונה מפוצצים, נעמת, אתה צריך רשימת המתנה, ובאמת צריך להיות בכדי שהילדים יתקבלו באותם גנים, האוכלוסיה הולכת לצמוח

בצורה מאוד מהותית, כבר כעת יש 3 בניינים שנקרא "שיכון צעירים" 15, 16 ו-17 כבר עכשיו הם התרוממו, אבל עכשיו אתם חונקים אותנו, מה נעשה, אנחנו מבקשים את עזרתכם כדי שתגנו עלינו, שתתנו לנו את איכות החיים שאנחנו רגילים אליה. בגלל בצע כסף, למה? לי זה לא שיפור איכות חיים, כל השכונה זאת בעייה.

גדי זילברברג: שמעתי את דברי ההתנגדות, אני רוצה להוסיף בכובע היותר מספרי שלהם, אני מייצג את משפחת כהנא בעלי דירת גג ברחוב בורלא 11, דירה מספר 33 פונה לכיוון צפון מזרח, מדובר בדירת הגג היוקרתית שנרכשה לפני 20 שנה, קומה 9 ו-10, דירת דופלקס, הדירה שלהם פונה לכיוון מזרח ממרפסת הגג, הסלון שלהם פונה לכיוון צפון, מדובר בדירת יוקרה. במתחם, חלקה 52, היא בעצם חלקה אחת שיוצרת שטח ציבורי פתוח, שלושה מבנים שבמקור היו נחשבים למגדלים של 9 ו-10 קומות. כתוצאה מכך נוצרו שטחים מרובים, שכונה ירוקה של עצים, שכונה ירוקה של שיכון ל' מוגדר בתקופה הקודמת, מעבר לזה יש את הבנייה סטנדרטית שהיא בנייה יחסית בצפיפות לא גבוהה, מגרשים של דונם שעליהם מותר לבנות 16 יחידות דיור, מקום חנייה לכל אחת מהדירות. אנחנו מדברים על המתחם הרציף שבין בורלא 3 לבורלא 9, אנחנו מדברים על 16 דירות קיימות בכל בניין, מקום חנייה לכל דירה, מבקשים תוספת יחידות דיור, אנחנו מדברים על 17 יחידות דיור לבורלא 5, תוספת 22 יחידות, לבורלא 7, תוספת 22 יחידות לבורלא 9, אנחנו מדברים על תקני חנייה נדרשים של 46 מקומות חנייה לבורלא 3, 64 מקומות לבורלא 5 ועוד 64 מקומות חנייה לבורלא 7 ו-64 מקומות חנייה לבורלא 9. החנייה המוצעת לכל אחד מהבניינים, 35 (בורלא 3), 40 (בורלא 5), 40 (בורלא 7), 45 (בורלא 9), אנחנו מדברים על בקשה להפחתה מתקן החנייה, שזה 11 מקומות חנייה לבורלא 3, 24 מ"ח לבורלא 5, 24 מ"ח לבורלא 7 והפחתה של 10 מקומות חנייה לבורלא 10. זאת אומרת אם אנחנו סוחמים רק את ההפחתה במקומות החנייה, אנחנו מדברים על הפחתה מהתקן של 71 מקומות חנייה. על כך אני חושב שאלה הנתונים שישלימו בעם את מה שניסיתם לטעון המתנגדת קודם בלי הנתונים המספריים. למה ההשלכות? הם מאוד פשוטות לכך שבעצם התנועה שאמורה לייצר ברחוב כתוצאה מהפחתת מקומות החנייה בבניינים עצמם תיצור כאוס תחבורתי, כי כולם עדיין ימשיכו לחפש חנייה כל הזמן, כי עדיין לא בטווח הנראה לעין, אולי בטווח הארוך זה יפתר, נושא הרק"ל, אין פה תחנת רכבת קרובה. זה לא שבמתחם קרוב, איפה שהוא ברחוב לוי אשכול יכולה להיות תחנת רכבת קרובה שתפתור את העניין, צריך לחצות את השכונה על מנת להגיע לקניון רמת אביב. ביצירת מצב שבעצם אין פתרון תחבורה עתידי כי הרק"ל לא עובר ברחוב לוי אשכול, הרק"ל יעבור באבן גבירול ירד באינשטיין עד הסוף, אין פתרון ישים מבחינת הרכבת הקלה ולכן אנחנו מדברים על יישום של תוכנית שלא תיצור פתרון תחבורתי, היא תיצור עומס תחבורתי אדיר, במיוחד שפתרון החנייה שאמור להיות לבניינים האלה, הוא פתרון החנייה באמצעות הרחוב. אנחנו מדברים על תוכנית שבאה לשנות מתוכנית ל' 1435, מדברים על תוכנית שהתירה בנייה של 4 קומות על עמודים. ליאור שפירא: הלקוחות שלך, יש להם חנייה בבניין?

גדי זילברברג: כן.

ליאור שפירא: אז איך זה מטריד אותם אם כך?

גדי זילברברג: הם ירצו לצאת מהבניין, בלי הירוקה אין בעייה, אני חושב שהיזם בזמנו השאיר לעצמו עוד מספיק מקומות חנייה ולמרות שהלקוחות שלי הם לא רוכשים מקוריים, הם רכשו זכות לחנייה נוספת, אין להם בעייה של מקומות חנייה, אני מתייחס לחנייה ברחוב שתכביד על התנועה, לאנשים לא יהיה להם חנייה בתוך מרתף החנייה, הם יצטרכו לחפש חנייה ברחוב.

אלחנן זבולון: בתב"עות חדשות מה תקן החנייה שאנחנו מאשרים בצפון העיר?

גדי זילברברג: 48 יחידות דיור, ואתם קובעים 64 מקומות חנייה בתקן חנייה, אני יודע לעשות את המכפלות.

אלחנן זבולון: תקן החנייה בתב"עות חדשות זה 0.8.

גדי זילברברג: אני לקחתי את המספר של 38 יחידות סך הכל בבניין, ראיי את התקן חנייה הוא 64, אם במכפלה זה יגיע ל-1.2.

ליאור שפירא: המדיניות העירונית היא להקטין את כמות הרכבים בתוך העיר. עוד מעט תהיה אגרה, מה שאני מנסה שהטיעון של חניות והפחתה הוא לא תואם את המדיניות העירונית.

גדי זילברברג: אני יכול לומר כי הייתי שמח אם המדיניות היתה כזאת שמאפשרת לי שימוש בתחבורה הציבורית. אתה יכול להשתמש בתחבורה ציבורית אם היא אפקטיבית, כאן בשיכון ל' לא יהיה תחבורה ציבורית שיהיה אפשר להגיע איתה למרכז העיר או לאזורים אחרים, כי הקו הירוק רחוק מאוד, לא נגיש, לא פתיר, אין לבינתיים חלופה אחרת, אם מדברים על המטרו, כשהתחנה הקרובה אמורה להיות בספורטק פינת רוחק נמיר, עוד פחות ישים, כשחלופות לא קיימות, צריך לקחת בחשבון שהאנשים לא מנותקים מהמציאות, הם לא יבחרו עכשיו ללכת לקנות דירה בבורלא 3,5,7, ו-9 כשלא יהיה להם אפשרות מלכתחילה להביא את הרכב השני, השלישי והרביעי לרחוב.

ליאור שפירא: היזם לא יודע את זה?

גדי זילברברג: אני לא יודע, אני לא נכנס לשיקולים של היזם.

ליאור שפירא: לשיטתך, אף אחד לא יקנה שם דירה.

גדי זילברברג: אני אומר שהמצוקה של החנייה תיפול על הרחוב. הנקודה של הזכויות למגרשים התב"עים שהם מגרשים 69, 70, 71, 72 לתב"ע 1435, תל אביב שדיברה על זכות להקמת בניין של 4 קומות על עמודים, בשלב יותר מאוחר, כתוצאה מתוכנית ג', חלק מהבניינים ניצלו תוספת בנייה לבניי העל הגגות, דירות הגג הורחבו בתוספת בנייה של 23 מ"ר, אני מרכז את ההתנגדות, אני לא חוזר כן באיזה בניינים כן ואיזה לא. אופי השכונתי לא מהווה שום פגיעה בהסתרה של הנוף, שום פגיעה בדירה של הלקוחות שלי. לפי ההדמיות של היזמים, בתמיכה לבקשה להיתר, אנחנו מדברים על סוג של הדמייה של בניין בודד מיוצר על רקע של שום דבר, אם נצרף את ההדמיות, תראו מרקם של חומר שמייצרת את שורת הבניינים של 3, 5, 7 ו-9 בצורה כזאת שבעצם לא המרווחים, לא הגובה לא יוצרים שום מצב שהוא דומה למצב הנוכחי. מדברים על בנייה גבוהה עם הקלה בגובה כל קומה, מדברים על בנייה שלמעשה אצלנו היא 2.90 לקומה לעומת בנייה שאמורה להיות 3.30 לקומה. ליאור שפירא: אחת הסיבות העיקריות שאתם נמצאים כאן, זה כי אנחנו נותנים להם הקלה של תמ"א 38 זה קומה, כל מה שעכשיו הערת זה אם אני אקבל את ההתנגדות שלך אני יאבד קומה.

גדי זילברברג: זה מאוד משמעותי ללקוחות שלי.

ליאור שפירא: לא הגענו לגובה.

גדי זילברברג: אתה מתכוון מה זה יקל על הלקוחות שלי, אנחנו מדברים על 4 דירות לקומה, כפול 3 בניינים, מדברים על 12 דירות, על 24 מקומות חנייה, אנחנו מדברים על המציאות.

ליאור שפירא: אם התקן שלנו זה 1.

אלחנן זבולון: 12 יש לך למטה, נשאר לך רק 12.

גדי זילברברג: אני לא מניח, אם המגמה זה להפחית את ה-12 הקיימים, יש לנו פחות 12 מקומות חנייה, הבעיה ביחס ליתר המקומות תצטמצם, אני מדבר על מצב שאני מבחינת הלקוחות שלי, הגובה של הבנייה העתידית היא קרדינלית.

אלחנן זבולון: אני מדבר איתך על הגובה. יש כאן פרויקט רב ממדים, האם בהנחה שלכל דייר יש יותר ממכונית אחת, כל הפרויקט הזה מנקודה זו של חנייה, עומס היציאתי מהשכונות הוא דרמה של 12 רכבים?

גדי זילברברג: אדוני שואל אם האצבע בסכר כאן תתפרץ, כל מקום חנייה שהופך להיות מטלה לציבור, אנחנו באותה מידה, לא אחת ולא שניים, האם עוד מכונית ברחוב איתמר בן אבי, היא זו שתשנה את התמונה.

ליאור שפירא: אם התוכנית הזאת לא תאושר, ובעוד מספר שנים יקדמו שם תב"ע כמות החניות תרד דרמטית.

גדי זילברברג: אני אגיד שהלואי שתקודם שם תב"ע, ואז אני אלך במסלול של 197 ואני אהיה ברשות בוועדה שתפסוק לי להערכתי פיצויים שמגיעים לי כאן, אני נמצא כאן במסלול היום שאין לי אפשרות לתבוע פיצויים, אין לי אפשרות לקבל ירידת ערך.

ליאור שפירא: הזכויות יהיו אותן זכויות.

גדי זילברברג: אמרתי אנחנו נמצאים בפגיעה וודאית, פגיעה בגובה, אנחנו נמצאים ברמה אם תרד קומה, לפחות ללקוחות שלי במרפסת הגג שלהם תהיה הקלה מאוד משמעותית.

ליאור שפירא: זה השיקול?

גדי זילברברג: כן, כי כשעומדת מול זה הרווחיות של היזם וההנאה של הלקוחות שלי, להבדיל, אני אומר שבדקו ומצאו שום תוכנית שהיתה במועד הרכישה לפני 20 שנה לא ביטאה את הפוטנציאל והתגשמות של הקמת החומה מול הדירות שלהם. אני יודע כאן לקמט בנקודה הזאת את הנזק המשמעותי לדירה הספציפית הזאת, אני יודע מה ההקלה של הקומה הנוספת מבחינת פרטיות מבחינת נוף, יוצרת מול הלקוחות שלי מה היא מייצרת, אם אני צריך הייתי לשקול בשיקולים שלי את הנושא של מה ההתנגדות שלי אומרת, מה הגובה בין הבניינים ואני אומר את זה, עם החתכים ועם גובה הקומות ועם יצירת קומה שבעצם קומה יותר גבוהה בפועל מעל דירת הלקוחות שלי, אני אומר את זה, זאת לא נקודה שאני יכול לוותר על ההתנגדות בנושא שאדוני מאיר לגבי הנושא של החנייה. התייחסתי להדמיות ואני מבקש כאן, אני כן הייתי רוצה, עובדי מינהל ההנדסה שאמורים לשקף לוועדה בעצם את התדמית של הרחוב כמו שהוא הולך להיווצר עם המרחקים בין הבניינים, עם הגובה של הבניינים יתנו את הדעת, גובה הקומות המבוקש, קובה קומת הכניסה, אין לי ספק שצריך להביא בחשבון שהבניינים האלה יוצרים גובה שהוא מאוד משמעותי, מהווה פגיעה בדירה של המתנגדים. אני לא אחזור על נושא התנועה, ועל נושא המבנים לציבור ועל התרומה של הנושא הזה לשכונה, אני כן אומר שאולי זה המקרה שהיה הולך לתב"ע נקודתית.

ליאור שפירא: הגשתם ערר על בורלא 3, אתה רואה הבדל בין 5-9 לבניין 3?

גדי זילברברג: התנועה של בורלא 3,5,7 היא תהיה תנועה שתיווצר דרך רחוב אפטר זאת אומרת הכניסה שמיועדת להיות דרך זיקת הנאה בחלקה 52, הביא תנועה שלא אמורה לנוע מרחוב בורלא, בורלא 9 יצור את הפקק ליד בורלא 11, הרמפה התת קרקעית שמתוכננת לבורלא 3, הכניסה אמורה להיות בעצם, מי שמגיע לבורלא 3 יצטרך להגיע לגדה הצפונית של רחוב אפטר, בין אם הוא מגיע מרחוב בורלא הוא יפנה ימינה יכנס לתוך אפטר, אם הוא מגיע מכיוון רחוב לוי אשכול הוא יכנס לאפטר יעש סיבוב בכיכר, יעשה פניית פרסה ויכנס לרמפה של בורלא 3, בורלא 3 יכנס לחנייה שלו, בורלא 5 ו-7 יגלשו מאותה רמפת המשך, בהיבט הזה החנייה של בורלא 3, 5, 7 היא לא תהיה ממוקדת לפגיעה הקיימת וזה גם סוג של שיקול.

אלון בינשטוק: אני ואחי נמצאים כאן לייצג את אמי. אנחנו היורשים של אמנו שתיבדל לחיים ארוכים, ברחוב אפטר 11, דירה 34, דירת הפנטהאוז הפונה לכיוון מזרח. הדירה נרכשה לפני 20 שנה, אני בחנתי את התב"ע, ואני הבנתי שאין לי לבוא בטענות לתב"ע שהיתה קיימת, אנחנו לא באים בטענות על התב"ע הקיימת, ביחס לשאלה אם אתם יכולים לשפר את המצב הקיים על פי התב"ע אל מול הפגיעה בתושבים הקיימים שאין להם אולי זכויות קניין כאלה ואחרות בתוספות כלשהם, פה נכנסת הסוגיה של שיקול דעת של הגורמים המחליטים בעניין, אני סבור אני מניח שהוא גם מבוסס שבמסגרת האיזון בין האינטרסים הנוגדים, אני אפרט את האינטרסים שלנו וכיצד הם נפגעים על ידי הבקשה של המבקשים, מטבע הדברים אינטרס שעומד מאחוריהם האינטרס הוא אחד, כסף. באופן עקרוני ולכן נשאלת השאלה אם האינטרס של היזם, לתוספת כספית, מתבססת הבקשה לתוספת קומה

ויכוח שהיא מוסיפה כסף, האם התוספת רווח, שהיא האינטרס הבלעדי של היזם, וכפי שנראה רק של היזם לבקשה הזאת, עומד למול הפגיעה שנובעת ראשית כל לי כבעל אינטרס אישי לאי תוספת הקומה הזו, ביחס לכמות החניות שיש לו, ואיך זה פוגע בו, זכות העמידה פה של אדם שרוצה להתנגד נובעת ראשית מהאינטרס האישי שלו. גם בבג"צ כשמדובר בזכות פרסונלית בלבד, בית המשפט יתייחס לזכות המידה במהלך השנים האחרונות, גם אינטרס ציבורי מבקשים מהוועדה תשקול גם אותו במסגרת הוועדה. האינטרס הציבורי של צפיפות הוא אינטרס שחורג הרבה מעבר לעובדה של יותר מחנייה אחת, אנחנו משופעים מהבחינה הזאת, זכינו ל3 חניות אז לכאורה אין לנו בהקשר הזה מה לבוא ולדבר על צפיפות. אדוני שאל בשאלתו את הזכות לבוא ולטעון על רעיון הצפיפות, מה אתה רוצה לך יש 3 חניות, אם אדוני רוצה לבוא ולומר, שיש לי 3 חניות, אני לא זכאי בפני הוועדה ולחייב אותה, השיקול הציבורי שיהיה פחות בנייה ואז יהיו פחות חניות.

אלחנן זבולון: זה המון המון בעיות אחרות, שמנהל התכנון שואף אליו, של הגדלת ערים, ציפוף המרכז, זה אינטרס ציבורי, זה לא רק כסף.

אלון בינשטוק: המציאות היא הפוכה, אתה חי במדינה שהיא במספר 26 בצפיפותה בעולם מתוך 200 מדינות. כל המדינה הזו צפופה באזור מרכז. מגמה הפוכה למגמה שהיא נכונה.

ליאור שפירא: אלחנן שאל אותך בצורה מאוד פשוטה, הזכרת את העניין הציבורי, אומר סגן ראש העיר, העניין הציבורי זה להגדיל את ההצע כדי להילם ביוקר המחיה, למה זה פוגע בעיקרון הציבורי?

אלון בינשטוק: אני חולק על האינטרס הזה, כפי שהוא מוצג על ידכם, אף אחד לא יגיד לי במסגרת השיקול שלך להוסיף קומה נוספת ליזמים האלה, המטרה היא להקטין את עלות את מחירי הדיור של דירות בתל אביב, אם זאת הטענה שלך, אם אדוני אומר שהגדלת ההיצע של פנטהאוז של קומה נוספת, נובעת מהאינטרס להפחית את מחירי הדיור בתל אביב וזה שקול למול פגיעה בתושבים רבים, ב5 דירות גג.

ליאור שפירא: כשאתם בניתם את הבניין שלכם שהוא מאוחר מהבניינים מרחוב אפטר, האם הם היו יכולים לטעון את הטענות שלך?

אלון בינשטוק: אני יכול להגיד לך, שלאף אחד מאיתנו אין זנב, ועכשיו אנחנו נסוגים, אי אפשר לצופף עד אין סוף. מה שאני בא ואומר לא יכול להיות שתוספת של קומה נוספת תבוא על חשבון פגיעה משמעותית יותר שאיננה נובעת.

ליאור שפירא: יש לי עוד שאלה, אם אתה מציג את הכל ככצע כסף, לו נשמע מהיזם שזה לא כלכלי לעשות את הפרויקט אם לא נותנים להם עוד קומה?

אלון בינשטוק: אני אסתום את הפה, אם חברי הוועדה אכן יעמדו מאחורי השאלה שלי, ויבחנו אותו, באופן שיש שקיפות לראות את העניין, ויגיעו למסקנה שזה גם רווחי בלי זה. אם נוצר עוול במקום אחר, זה לא מכשיר ומאפשר את העוול להתפשט. מה שניסיתי להגיד, לאור השאלה של יו"ר הוועדה אני מבקש אכן לבבוחן את השאלה עד תום, האם מבחינה כלכלית הפרויקט הוא רנטבילי גם שהיא בנייה לפי התב"ע של 8 קומות ולא של 9 או 10. אם התשובה תהיה שזה רנטבילי, אין שום אינטרס לגיטימי שמאפשר תוספת קומה על חשבון פגיעה של מיליונים בכל אחת מהדירות. דירה של מליוני שקלים שמשקפים פגיעה בהנאה, פגיעה בזכויות של הדיירים בקומות שמלכתחילה לא עמדו בפני חשש לדבר כזה. הסבירות והשיקול דעת צריכים להיות מופעלים בצורה נכונה. ביחס לעובדה שהמגמה של העירייה היא להפחית את מחירי הדיור בתל אביב שהיא אינה עולה בקנה אחד עם המקרה הספציפי הזה, יש 15 אלף דרכים אחרות לעשות זאת, ולכן אני מבקש בהקשר הזה מחברי הוועדה לבחון את הסוגיה של הרנטביליות של הפרויקט, להציג בשקיפות את העניין בשבילנו, ואם התשובה תהיה לכאן, התוצאה תהיה ברורה, וגם אם התשובה לצד השני, גם התשובה תהיה ברורה. יש עוד הרבה אלמנטים.

ליאור שפירא: אני רוצה להגיד לך מניסיון אחר שלנו, לו היה הדבר סופר רנטבילי הקומות האלה היו יורדות, היינו אומרים שיעשו דירות דב", דיור בר השגה. גם אם היינו מגלים היינו משתמשים בזה כדי להקטין את מחיר הדיור.

דברי המבקשים:

בר פרנקל: אני מכבד את הרגשות של המתנגדים, האוירה היא מאוד טובה, הטיעונים זה חוסר צדק מוחלט, יש 2, 3 בעלי פנטהאוז, בבניינים שהם 11, 12 קומות מול הפארק הנהדר הזה המרווח הזה, בשכונה המרווחת הזאת. יש בעלי דירות, אזרחים רגילים, ללא ממ"ד, כולנו מכירים אנשים שברחו למקלט ציבורי, והבניינים שלהם נהרסו והם ניצלו בנס. מתנגדים תמיד אומרים שאנחנו בעד אבל תעשה ככה וככה, ביטול של קומה בשני הבניינים זה כ-8 דירות, אני מייצג יזמים, הפרויקט לא ייצא לפועל כי הוא לא כלכלי, זה מוות לפרויקט הזה. תוכנית 5555 מאשרת את הגובה הזה, יש כאן גם עניין של רוח תכנוני. היה כתוב באחת מההתנגדויות, למה לא עושים תב"ע מתחמית, למה לא עושים תב"ע לאזור, רק שבתב"ע יהיו מגדלים של 20-25 קומות. האלטרנטיבה לתמא 38, זה בניינים של 20-25 קומות. הפרויקט החשוב הזה הוא בצפיפות הנהוגה בתל אביב, הנמוכה ביותר על מה שעולה על הדעת, בערים השכנות יש צפיפות הכי קטנה שניתן לעלות על הדעת. המקום נמצא גם על הפארק, גם על צירים ראשיים אנחנו מבקשים אחרי שנים ארוכות, לאשר סוף כל סוף את הפרויקט הזה, כמו שאישרתם בבורלא 3, אותם תנאים מגיעים לנו ב-5 ו-7. הפגיעה במתנגדים היא קטנה, יש משמעות של מתנגד בבניין גבוה, 11 קומות לבניין שהולך להיות גבוה לידו. יש אלפי פרויקטים מהסוגים האלה ברחבי המרכז. הפגיעה הטיעון המרכזי, הוא ת.א. 5555, בעלת דירה שלנו שתדבר גם היא. הפגיעה במתנגדים אם היא קיימת היא נדחית בשיקול הצדק מול הצורך שלנו, במיוחד שהם גוררים.

גליה מלטסטטה: (בורלא 5) אני הסיבה שאנחנו יושבים כאן, התחלתי את הפרויקט בבורלא 5, בהריון הראשון שלי חשבתי שלא נוכל להמשיך בדירה הקטנה יחסית שלנו, רתמתי את כל בניין בורלא 5 אחר כך בניינים 3, 7, 9, מדובר בבניין של משפחות בהן של 3 ויותר נפשות, הדיירים מבוגרים וקשישים, הם לא יכולים לחיות בדירות קטנות, זאת רווחה בסופו של דבר, הקשישים רצו ירושה יותר טובה לילדים, סיבה שנייה, אין לנו מיגון מתאים, במלחמה הזאת, בהתקפה מאירן כל הקומה הרביעית, בתקופת המלחמה לא ירדו כלל למקלט.

ליאור שפירא: אם תקחי את המתנגדים, אני חושב שהקונצנזוס של כולם זה לא שלא יהיה לכם ממ"דים, עוד קומה זה יסתיר לו את הפנטהאוז.

גליה מלטסטטה: זה נכון, לכם יש 3 בניינים בפרויקט שלנו, אם המון חניות, שהם כבר מסתירים לבורלא 9 ובורלא 7 את הים ואת הבריזה, אם מישהו מסתיר, זה הם לנו. הפרויקט נגרר כבר הרבה זמן, בגלל שזה לא היה כלכלי. בהחלט יש לי חשש שזה לא יקרה, כולם עברו לבית קשישים על מנת שהפרויקט הזה יתקיים. זאת טענה לגיטימית. עומס על השכונה, זאת טענה לגיטימית, במקרה לי יש ילדים בבתי גנים ובבתי ספר, הגנים לא מלאים, ויש לנו כרגע מל' החדשה, שם בונים גנים וגם בית ספר. זה נכון שיהיה קשה יותר להיכנס ולצאת מהשכונה.

יואל גורדון: (בורלא 5 ובורלא 7) הוזכר על כל הקומה הנוספת בצע כסף, אני מזכיר שכל התוכנית הזאת נעשתה יש גם 20% דירות קטנות בפירוש חלק מהשיקול זה עניין ציבורי, שיהיו דירות בשכונה.

ליאור שפירא: אתם נותנים חניות?

יואל גורדון: כן, אנחנו נותנים חנייה לדירה. בהקשר לחנייה צריך לזכור, אנחנו מדברים על חניון משותף עם בורלא 3 ו-5 שכבר אושרו בוועד, בדקנו לעשות חניון נוסף יש לנו דוח אידרולוג, זה משהו בלתי אפשרי.

תומר גור: אני מצטרף דברים שאמרו קודמי, אני חוזר על התשובה להתנגדות הכתובה שהגשנו לוועדה. אנחנו חושבים שההתנגדויות לא היו צריכות להיות מוגשות בפרט לאחר שההתנגדויות ביחס 15 ו-19 כשהוגשו ההתנגדויות, זה אותם מתנגדים. זה מחזור של אותן טענות. אפשר למצות את הזכות, אבל תראה מה קרה פה, הגישו התנגדות לבורלא 3 אותם אנשים, אותם טענות עם אותו עורך דין, נדחו על ידי הוועדה המקומית, קיבלו מקלחת קרה, משכו את הערר. עכשיו הם באים לכאן, לגרור אותנו לדיון, בלי להתייחס למה שקרה בבורלא 3, וגם לגבי ההמלצות שהם קיבלו מועדת הערר. היה צריך להגיד לאדוני שהוגש ערר ונמשך. 2 נקודות מוצא חשובות,

ראשית כל הטענה של המתנגדים היא רק במישור שיקול הדעת ולא במישור הסמכות, לצורך הסמכות הם לא קולטים את הסמכות שלכם לאשר את התמ"א, כל הטענה שלהם היא לגבי הקומה העליונה. וחברי זילברברג הסכים בעניין הזה, הוא אמר נכון הקומה הזו חשובה לנו, בהיבט של הנוף שמסתיר להם את דירת הפנטהאוז, עם כל הכבוד, הבניין ליד עולה לקומה שהיא זהה לקומה שלך, ושנית, זה חשוב יותר במישור שיקול הדעת אני לא חושבים שאתם צריכים לחרוג מההחלטה שלכם לגבי בורלא 3. אישרתם את אותו פרויקט ואת אותם דברים, והסיבה שאישרתם את הגובה, זה אותם טענות גם לבורלא 15 ו-19. זאת נקודת המוצא, כל פרויקט תמא, תב"ע צריך להיות מותנה על שיקולים תכנוניים. רק רציתי להזכיר ששם אישרתם את הגובה משיקולים תכנוניים, בנוסף גם אם תורידו קומה אין כלכליות בפרויקט. היבט שני, כשחברי מה ההבדל בין, עוד סיבה מדוע בשיקול הדעת, אין החלטה שונה לגבי הגישה, זה משהו מאוד זניח, עוד סיבה אין סיבה להכיל החלטה שונה לגבי המקרה שלנו. אם זו הסיבה שבגללה רוצים לעכב פה את התכנון, לבנות בניין גבוה יותר, כולנו יודעים שבתוך הערים אין 197, אם בבניין שלך גינה ציבורית ואתה יש לך צמוד קרקע, ובונים בניין עד השמיים, אתה יכול להגיש תביעה.

ליאור שפירא: אם יש תושב אחד בעינינו, אני רוצה לשמוע את התושבים בעיקר, הוועדה רוצה לנהל שיח ולראות מישהו שלא מיוצג, ולכן אמרתי את מה שאמרתי, זה לא אומר שזאת דעתי, אבל אני מנסה על מנת לעדכן אותכם על שיקול הדעת שלנו.

המתנגדים בתשובה לאחר דברי המבקשים:

צילי נתנזון קור: אני אשמח לשמוע אם הפרויקט ייטיב עימי. יש אופציות נוספות לממ"ד. אני מתייחסת לעניין הגובה של הדירות, הם העלו את הקומה הראשונה בגובה, ממ"ד לא חייב לבנות בגובה 3.30 מ'. אולי פשוט להוריד את גובה הבנייה של הקומה הראשונה. זה יגרום לעומס. דיברו על רווח, יש כאלה שמסתפקים ברווח של 5%.

גבי קיינר: אני גר בבורלא 13. לאור הצפיפות בנושא מיקום החניות החנייה הפכה לבעייה למצב קריטי, בייחוד 3 בניינים שנבנים כיום.

גדי זילברברג: אנחנו מדברים על בניינים שהם לא בני 11 קומות, מי שיפתח את תסריט של הבניין 9 ו-10. בלשכת הרישום קומת קרקע אינה נרשמת כקומה. ההשוואה של הבנייה כולל 10 קומות, אנחנו יודעים את המתמטיקה והגענו להפרש. להיכן הדירה של מרשי פונה, חזיתית מבחינת מרפסת הגג שלה לבורלא 9 הנוף והפגיעה, הדירות אינה פונה לפארק הציבורי. אני אציין שגם לדירת מרשי אין ממ"ד.

אלון וינשטוק: כולם יסכימו איתי שעניין גובה הקומה התחתונה לא יביא להבדל משמעותי.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 4

צוות התנגדויות מספר 0014-25-30 מתאריך 28/10/2025

צוות ההתנגדויות שמעו את הצדדים באריכות, את המתנגדים, את המבקשים ועיינו בתוכניות הסביבה. צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות בדומה לתוכניות שאושרו ברחוב בורלא 3.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 12.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, נספח תנועה, שצירפה לבקשה במערכת ביום 17/02/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 38 יח"ד (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+16 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם לפרסום להקטנת התקן לרכב פרטי לעומת מדיניות תא/מק/9072:

38 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לרכב נכים,
4 מקומות חניה לאופנועים,
38 מקומות חניה לאופניים,
בהתאם לחישוב שטחים והשימושים המפורט בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות סילביה ליבוביץ לשם,
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 1-
38 מקומות חניה לאופניים- 16 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה+22 מ"ח בפיתוח ק"ק.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

1. נגישות למרתפי חניה דרך רמפה משותפת עם בניין סמוך, בבורלא 3 (בקשה מקבילה מס' 24-0002).
2. תכנון תנועת תואם תכנית קומת קרקע מאושרת ע"י אגף התנועה- מסמך חתום מצורף למוצג 8000.
3. תכנון 40 מקומות חניה, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, עבור 38 יחידות דיור בהתאם לפרסום הקלה לתקן חניה לעומת 62 מקומות חניה על פי מדיניות תא/מק/9072.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור תכנון 40 מקומות חניה כהקלה לתקן חניה לעומת מדיניות תא/מק/9072 בהתאם לפרסום מהסיבות הבאות:
א. תכנון 38 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לתקן בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי,
ב. המגרש ממוקם במרחק כ- 600 מטר מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב',
ג. אין אפשרות ב-2 קומות מרתף לתכנן עוד 22 מקומות חניה מעבר למוצע.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 05.01.2025

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש
יש להציב הגנות על הקירות לאורך שביל הפינוי בזמן הביצוע.

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 29.05.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
העצים לכריתה אינם מוגנים
העצים לשימור ילוו על ידי אגרונום מלווה בכפוף למפרט השימור שהוגש
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 19.12.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.05.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
56	בוקיצה קטנת-עלים	6.50	20.00	5.00	שימור	3,265.60
63	בוקיצה קטנת-עלים	6.50	24.00	5.00	שימור	4,702.50
73	בוקיצה קטנת-עלים	8.00	35.00	7.00	שימור	10,000.90
96	וושנינגטוניה חסונה	13.50	40.00	3.50	כריתה	
97	זית אירופי	6.00	23.00	4.50	שימור	5,950.80
102	וושנינגטוניה חסונה	13.50	40.00	3.50	כריתה	
104	וושנינגטוניה חסונה	11.00	40.00	3.50	כריתה	
189	סיסם הודי	13.00	50.00	9.00	שימור	14,318.40
256	פיקוס מעוקם	9.00	50.00	8.00	שימור	21,615.10
269	פיקוס מעוקם	11.00	50.00	10.00	שימור	14,506.80

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- לאחר שמיעת ההתנגדויות ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים השכנים מצפון ודרום, עבור 38 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפה ירידה למרתף משותף עם הבניינים השכנים מצפון (בורלא יהודה 7) ומדרום (בורלא יהודה 3), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדי-דרומית, נישת גז בגדר הצדדי-צפונית ואוורור מרתפים במרווח הצפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תב"ע (,סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
- בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- בניית קומת גג בגובה 3.1 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג'1.
- בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותר של 5 מ' (40% מהמרווח).
- בניית מרפסות הבולטות 0.46 מ' מעבר לקו בנין אחורי מותר של 5 מ' (9.2% מהמרווח).
- ביטול זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב במרווחים הצדדיים, דרומי וצפוני, עם בורלא יהודה 5 ו-7) הנדרשת לפי תכנית 1435, שכן הבניין מוצע עם מרתף חנייה בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חנייה בתת הקרקע.

6. הקמת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים (דרומי וצפוני - עיין ב"הקלות" לעיל).
 7. תקן חנייה מופחת 1:1 ותכנון 40 מקומות חנייה (כולל 2 מקומות חנייה לרכב נכים), לעומת 62 מקומות חנייה, על פי מדיניות תא/מק/9072.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.
- בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו לבניין השכן מדרום בכתובת בורלא יהודה 3.
 בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנתיב המיסעה למרתף החניה של 2 הבניינים השכנים מצפון (יהודה בורלא 7) ומדרום (יהודה בורלא 3). 2. רישום חניות הנכים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 27.5.24 של פביאן רינקובסקי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנתיב המיסעה למרתף החניה של 2 הבניינים השכנים מצפון (יהודה בורלא 7) ומדרום (יהודה בורלא 3). 2. רישום חניות הנכים לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים לחלקות 1 (רחוב בורלא יהודה) ו-52 (יהודה בורלא 11) בגוש 7222.
4	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף בבניין השכן מדרום יהודה בורלא 3, הכוללת זיקת הנאה עבור מעבר כלי רכב לדיירי הבניין הנידון.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:**

אלנה דויזדון: הבקשה בבורלא 3 כבר אושרה בוועדה. מתוכנן מרתף חנייה משותף לבורלא 3, 5 ו-7. קיימת רמפה משותפת. בורלא 9 יש יזם אחר ומבקש בקשה אחרת.

חן אריאלי: מקבלים את חוות הדעת הצוות ולדחות את טענות המתנגדים ולאשר את שלושת הבקשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

- לאחר שמיעת ההתנגדויות ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים השכנים מצפון ודרום, עבור 38 יח"ד.
- על המגרש: הסדרת רמפה ירידה למרתף משותף עם הבניינים השכנים מצפון (בורלא יהודה 7) ומדרום (בורלא יהודה 3), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות

חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, נישת גז בגדר הצדדית-צפונית ואוורור מרתפים במרווח הצפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תכ"ע (,סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
- 2. בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- 3. בניית קומת גג בגובה 3.1 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג'1.
- 4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותר של 5 מ' (40% מהמרווח).
- 5. בניית מרפסות הבולטות 0.46 מ' מעבר לקו בנין אחורי מותר של 5 מ' (9.2% מהמרווח).
- 5 ו-7 הנדרשת לפי תכנית 1435, שכן הבניין מוצע עם מרתף חנייה בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חנייה בתת הקרקע.
- 6. הקמת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים (דרומי וצפוני - עיין ב"הקלות" לעיל).
- 7. תקן חנייה מופחת 1:1 ותכנון 40 מקומות חנייה (כולל 2 מקומות חנייה לרכב נכים), לעומת 62 מקומות חנייה, על פי מדיניות תא/מק/9072.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.
 - בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו לבניין השכן מדרום בכתובת בורלא יהודה 3.
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנתיב המיסעה למרתף החניה של 2 הבניינים השכנים מצפון (יהודה בורלא 7) ומדרום (יהודה בורלא 3). 2. רישום חניות הנכים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 27.5.24 של פביאן רינקובסקי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחינוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנתיב המיסעה למרתף החניה של 2 הבניינים השכנים מצפון (יהודה בורלא 7) ומדרום (יהודה בורלא 3). 2. רישום חניות הנכים לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים לחלקות 1 (רחוב בורלא יהודה) ו-52 (יהודה בורלא 11) בגוש 7222.
4	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף בבניין השכן מדרום יהודה בורלא 3, הכוללת זיקת הנאה עבור מעבר כלי רכב לדיירי הבניין הנידון.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1112	תאריך הגשה	08/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בורלא יהודה 7	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	7222/23	תיק בניין	2116-007
מס' תב"ע	1435, 1740, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	1,106.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשדר חברה לבניה בע"מ	ת.ד. 67062, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	רבקה שטיינפלד (מחי)	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	יפה אל פלג	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	יהודית לובלינר	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	דרורית דרור	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	יפה בן יעקב	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	יצחק צח וינשטוק	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	דני פאיאנס	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	אדוה גל	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	רחל קראוזה	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	מרדכי מוניש קראוזה	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	אריה בלומין	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	אירית איינהורן נחמני	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	יעקב צבי לובלינר	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	טליה מילמן	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	אמנון רוסלר	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	אמיר פלדמן	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	בר זר	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	סיון רמתי איבשקובסקי	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
בעל זכות בנכס	עמית רז	בורלא יהודה 7, תל אביב - יפו 6936407
עורך ראשי	אורית פנחס	מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885
מתכנן שלד	דניאל וינר	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	מנשה שחר אזרחי	הירקון 3, בני ברק 5120124
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר בראון	הירקון 3, בני ברק 5120124

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (המחוברות לקומות המרתף בבניין השכן מדרום בורלא יהודה 5), עבור 38 יח"ד.

על המגרש: הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-צפונית, אזור מרתפים בגדר הצדדית-דרומית ושחרור עשן במרווח הדרומי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222. יש לציין שהגישה למרתף החניה בבניין הנידון היא דרך 2 הבניינים השכנים מדרום בורלא יהודה 5 + 3, אשר נמצאים אף הם בהליך רישוי להריסה ובניה מחדש (מכוח תמ"א 38).

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף תת קרקעי, עבור 16 יח"ד, המיועד כעת להריסה.

לפי הוראות תוכנית 1435 קיימת זיקת הנאה (בפועל) המרווח הצדדי-דרומי של הבניין למעבר כלי רכב עבור גישה לחניות עם הבניין השכן מדרום, בורלא יהודה 5, אשר כעת מבוקשת לביטול בשל הסדרת מרתף חניה משותף. הבניין פונה בחזית הקדמית-מזרחית לרחוב בורלא יהודה ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
תוספת חדרי יציאה לגג עבור 4 הדירות בקומה העליונה. תכסית חדרי היציאה לגג קטנה מ-50% משטח קומה טיפוסית בבניין.	1977	897	
הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות עם מדרגות מקורות ליציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 16 יח"ד.	1971	543	
הגדלת חדר יציאה לגג עד 22.79 מ"ר עבור דירה עליונה אחת דרום-מערבית קיימת עם מדרגות פנימיות.	09/05/1995	95-0393	06/12/1994 94-1657

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 16 תתי-חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכות בנכס (100%).
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.06.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 23 בגוש 7222 בבעלות פרטית.
מגירה 100
סומנו עוגנים בתוכנית המרתף ובחתך א-א וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה.
מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט ונסרק בחתימת עו"ד בצבע.
<u>תנאי לתחילת עבודות</u>
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.05.2024)
המלצה לתת היתר
הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים.

תמ"א 38 הריסה ובניה : תכנית 1435 הופקדה 1972 - אזור משנה 3 - שכונת ל' - אזור מדיניות 30 - תכנית 1740 הופקדה 1974

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1,106 מ"ר		
מס' קומות כולל ג1:			
לפי תב"ע	4 קומות + קומת עמודים = 5 קומות		
לפי מדיניות תמ"א	+ תוספת 3.0 קומות		
	+ 0.65 קומות לפי ג/1		
סה"כ קומות	8.65 קומות	9.65 קומות	חצי קומה מבוקשת כהקלה מתב"ע וחצי קומהללא הקלה כסטיה ממדיניות תמ"א 38 שניתן להמליץ בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
חישוב צפיפות	לפי ממוצע של 78 מ"ר:	בקומת הקרקע: 3 דירות גן. מתוכן דירה אחת בשטח הקטן מ-63 מ"ר (עיקרי). בקומות 1-3:	
	3839.47 מ"ר / 78 = 49 יח"ד בקומות קרקע- קומה 8. 15% מתוך 38 יח"ד (המהווים		

עמ' 113

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	6 יח"ד) יהיו בשטח של עד 63 מ"ר (עיקרי). בקומת הגג (ג'1): לא מוצעות יח"ד. סה"כ: 49 יח"ד. מתוכן 6 יח"ד יהיו בגודל ל עד 63 מ"ר (עיקרי)	15 יח"ד (5 יח"ד לקומה) מתוכן 6 דירות בשטח הקטן מ-63 מ"ר (עיקרי). בקומות 4-8: 20 יח"ד (4 יח"ד בקומה) בקומת הגג: לא מוצעות דירות אלא חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות המוצעות בקומה 8. סה"כ: 38 יח"ד. מתוכן 7 דירות בשטח הקטן מ-63 מ"ר (עיקרי).	
קווי בניין קדמי לרחוב בורלא יהודה	5.0 מטרים	5.0 מטרים	
אחורי	6.0 מטרים	5.0 מטרים	1.0 מ' שניתן לאשר מאחר ונשמר של יותר מ-8 מ' בין הבניין הנידון ובין הבניין השכן מאחור, ולפי חו"ד צוות תכנון לעניין המובאת להלן ב"הערות נוספות".
צדדי מערבי	4.0 מטרים	4 מטרים	
צדדי מזרחי	4.0 מטרים	4 מטרים	
שטח עקרי מותר לפי תב"ע	100 מ"ר ליח"ד (ממוצע)		
סה"כ שטח	100 מ"ר במכפלת 16 יח"ד = 1600 מ"ר		
לפי תמ"א			
שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר	415.06 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת	52 מ"ר עבור 4 יח"ד 467.26 מ"ר		
תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד) זכויות לפי תוספת קומות קומת עמודים קיימת בהיתר מילוי קומת עמודים תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד סה"כ לפי תמ"א	3.5 קומות 467.26 מ"ר במכפלת 3.5 = 1635.41 מ"ר 71.12 מ"ר 467.26 מ"ר - 71.12 מ"ר = 396.06 מ"ר 13 מ"ר במכפלת 16 יח"ד = 208 מ"ר 208 + 396.06 + 1635.41 = 2266.27 מ"ר	קומת קרקע: 271.03 מ"ר קומות 1-3: 1265.43 מ"ר (421.81 מ"ר לקומה) קומה 4: 434.38 מ"ר קומות 5,6,7: 1425.84 מ"ר (432.68 מ"ר לקומה) קומה 8: 435.43 מ"ר	
סה"כ לפי תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1)	1600 + 2239.47 = 3839.47 מ"ר	סה"כ: 3832.13 מ"ר	

עמ' 115

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 38 ממ"ד = 342 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 38 ממ"ד בשטח נטו 414.14 של מ"ר + עובי קירות של 108.74 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד מבוקש: 450.74 מ"ר. (לא כולל 72.14 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי)	הערה: 72.14 מ"ר החורגים משטח ממ"ד נטו מותר נכללו בשטחים העיקריים.
שטחי שרות עבור קומות התב"ע מבואות וחדרי מדרגות, חדרים טכניים לתפקוד בניין וחדרי שרות משותפים קומת עמודים מפולשת שטחי שירות בקומות מכח תמ"א 38	קומות 1-4 (כולל) + קומה 8 בלבד לפי פרוטוקול לתכנית 1435 ללא הגבלה בקומת הקרקע בלבד: לפי תכנית 1740 ללא הגבלה קומות 5-7: אין שטחי שירות	בקומת הקרקע: 197.93 מ"ר בקומות 1-4: 170.4 מ"ר (42.6 מ"ר לקומה) קומה 8 (בהקלה): 41.19 מ"ר סה"כ שטחי שרות לתפקוד הבניין: 368.62 מ"ר בקומת הקרקע: 60.31 מ"ר סה"כ שטחי שרות לבניין: 428.64 מ"ר השטחים המשותפים הוכללו בשטחים העיקריים של הבניין	הערה: קומה 8 מבוקשת בהקלה ולכן חל עליה פרוטוקול שטחי השרות של תוכנית 1435.
מרפסות: ליחידה 14 מ"ר ובממוצע עד 12 מ"ר	12 מ"ר במכפלת 34 יח"ד = 408 מ"ר (לא כולל 4 דירות בקומה 8 שלהן מרפסות לא מקורות)	מוצעות 28 מרפסות מקורות בקומות 1-7 בשטח כולל של 391.95 מ"ר. ובשטח מרפסת שלא עולה על 14 מ"ר.	הערה: 4 יח"ד בקומה 8 אשר להן מרפסות לא מקורות לא נכללות בממוצע הדירות לפי החלטת מנהל התכנון לעניין.
קווי בניין למרפסות: קדמי לרחוב יהודה בורלא	1.2 מ' - ללא הקלה או כהקלה 2.0 מ' (המהווים 40% ממרווח קדמי של 5.0 מ')	2.0 מ' (40%)	2.0 מ' (40% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	בתוך קווי הבניין המותרים או כהקלה 2.0 מ' (המהווים 40% ממרווח אחורי של 5.0 'מ')	בתוך קווי הבניין המותרים	מרפסות שניתן להמליץ לאשר.
הוראות נוספות לפי תכנית 1435	לא תותר הקמת גדרות בגבול המגרש הצדדי דרומי (הגובל עם יהודה בורלא 5) ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב	לא תואם. תכנית הבקשה כוללת הקמת גדר בגבול המגרש הצדדי צפוני, וכן ביטול זיקת ההנאה העל קרקעית ובמקומה הסדר גישה לחניה תת קרקעית יהיה דרך יהודה בורלא 3 + 5 השכנים מדרום.	-גדר בגבול המגרש הדרומי (הגובל עם יהודה בורלא 5) וביטול זיקת הנאה על קרקעית המבוקשת כהקלה שניתן מאחר ובבקשות המקבילות עבור בורלא 3 + 5 מוסדרת רמפה משותפת לגישה למרתף הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב אף עבור הבניין הנידון.
גישה לחניה	גישה למרתפי החניה תהיה דרך מגרש 76 (אפטר יעקב 11)	-תואם. (לא רלוונטי לבקשה)	
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	2.9 מ'	0.6 מ' ביחס לתוכנית 1740 ו- 0.4 מ' ביחס לתמ"א 38 המבוקשים כהקלה שניתן לאשר, מאחר וגובה הקומה (ברוטו) מוצע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות
גובה קומה ברוטו	קרקע: עד 4 מטרים קומה טיפוסית: עד 3.5 מ'	כל קומות הבניין: 3.3 מ' (ברוטו)	

בניה על הגג - תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% משטח גג של 530.15 המהווים 344.6 מ"ר	330 מ"ר	
גובה	נטו: 2.9 מ' (גובה קומה טיפוסית הוא 2.9 'מ') ברוטו: 5.0 מ'	2.9 מ' 4.8 מ'	
נסיגות	לחזית קדמית לרחוב יהודה בורלא: 2 מ' לשאר החזיתות:	4.85 מ' לחזית אחורית:	הערה: בהתאם לתכנית ג'1 עבור בניינים מעל ל-9 קומות לא נדרשת נסיגה בקומת הגג בתנאי לשמירה על תכסית מקסימלית של 65%.

עמ' 117

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לא נדרשת נסיגה	5.24 מ' לחזיתות הצדדיות: ללא נסיגה	
מצללה על הגג שטח	מרפסת דרום מזרחית: 1/3 משטח מרפסת גג של 51.09 מ"ר המהווה 17.03 מ"ר מרפסת צפון מזרחית: 1/3 משטח מרפסת גג של 58.39 מ"ר המהווה 19.46 מ"ר מרפסת דרום מערבית: 1/3 משטח מרפסת גג של 84.41 מ"ר המהווה 28.13 מ"ר מרפסת צפון מערבית: 1/3 משטח משטח מרפסת גג של 47.95 מ"ר המהווה 15.98 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' כלפי כל החזיתות ובמקרים מסוימים ניתן ללא נסיגה	מרפסת דרום מזרחית: 15.17 מ"ר מרפסת צפון מזרחית: 17.92 מ"ר מרפסת דרום מערבית: 17.17 מ"ר מרפסת צפון מערבית: 11.57 מ"ר תואם נקודתית כלפי החזית הקדמית ללא נסיגה	הנ"ל נובע בשל שינוי מקונטור הקומה, ומקיים נסיגה ביחס למעטפת הבניין, וניתן לאשר.

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	85% משטח מגרש של 1,106 מ"ר המהווים 940.1 מ"ר	922.35 מ"ר	
קומות	2	2	
גובה	4 מטרים או יותר במקרה הצורך	קומת מרתף עליונה: 4.00 מטרים (נקודתית) קומת מרתף תחתונה: 3.0 מטרים	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין	קומת מרתף (-1): חניה 7- מחסנים דירתיים קומת מרתף (-2): מאגר מים חדר משאבות חניה 13- מחסנים דירתיים	

עמ' 118

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		סיכום מחסנים דירתיים: 20 מחסנים בשטח הקטן מ- 12 מ"ר כל אחד.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה הקובעת (+11.50) מוצע 0.12 מ' מעל למפלס הרחוב (+11.38)

הערות נוספות:

ח"ד צוות תכנון צפון-ע"י הילה ירושלמי: א- לנושא חצי קומה בהקלה: מומלץ לאשר הבקשה להקלה של 0.5 קומה עבור בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38, בכפוף לעמידה בסיכום תיאום התכנון הרצ"ב. הבניין הקיים בן 5 קומות + 3.5 ק' מתוקף תמ"א 38 + 0.5 קומה בהקלה + קומה חלקית מתוקף תכנית ג'1 = סה"כ 9 קומות + קומת גג חלקית. השיקולים להמלצה על ההקלה המבוקשת: 1. הנ"ל בהתאמה לתכנון העתידי בשכונה. 2. בכתובת נערך תיאום תכנון לצורך שיפור חזית הרחוב והמרחב הציבורי, לנושאים: חניון משותף לבניינים בורלא 3-5-7, פתחי אוורור, מסתורי כביסה, עצים. ב- לנושא קו הבניין האחורי: מבוקש לשנות קו בניין אחורי ל-5 מ' במגרשים בכתובות בורלא 5,7,9: אין מניעה להמליץ על השינוי המבוקש בכפוף לעמידה בתנאי תיאום התכנון המצוין מטה, שכן הדבר סביר ולא יהווה פגיעה במרחב הציבורי, או בשטחי זיקת המעבר לרכב.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
3	תוספת 22 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 38 יחידות דיור סך הכל
4	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
5	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 400 המותרים על פי תכנית תמ"א 38 בשל תוספת קומה
6	תוספת 1 קומות נוספות מעל ל 9 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע
7	הקלה בקו בניין אחורי ובנייה במרחק של 5 מ' מגבול מגרש
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
9	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי/אחורי ל 1.8 מ'
10	הקמת עוגנים לכיוון חלקה 52.

עמ' 119

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

#	הקלה
11	ביטול זיקת הנאה על קרקעית במרווח דרומי.
12	הקמת גדר בגבול המגרש הדרומי.
13	הקמת קומת מרתף משותפת עם בורלא 5 הכוללת זיקת הנאה למעבר עם בורלא 3.
14	הגבהת גובה קומה קרקע מ' 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 3.5 מ'
15	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3 מ' המותר
16	הגדלת תכסית הבנייה במגרש ל%56 במקום 30% המותרים ע"פ תכנית.
17	הקלה בתקן חניה ותכנון 40 מקומות חניה במקום 65 מקומות חניה הנדרשים

תאריך הודעה אחרונה: 22/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה להבלטת מרפסות כלפי החזית הקדמית (רחוב בורלא יהודה) בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח)
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
4	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
5	לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת שטח בבניה מכוח תמ"א 38, עם זאת יש לציין שהבניין מוצע בהתאם לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 והתוכניות החלות.
6	נוסח הקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לתוספת חצי קומה מעל 5 קומות המותרות לפי התב"י וחצי קומה ללא הקלה כסטיה ממדיניות תמ"א 38 (סה"כ 9.65 קומות בבנין), בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
7	הקלה לא נדרשת- ניתן לאשר (לא במסגרת הקלה) את קו הבניין האחורי המבוקש (5 מטרים) בהתאם לתמ"א 38 ולחוות דעת צוות התכנון.
8	הקלה לא נדרשת- לפי תכנית ג'1 גובה הבניין המוצע לא מחייב הוראות נסיגה במידה ונשמרת תכסית מקסימלית של 65%.
9	לגיליון הבקשה לא צורפו פריסות גדר ולכן לא ניתן לבחון את ההקלה המבוקשת.
10	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
11	ניתן להמליץ על הקלה לביטול זיקת ההנאה במרווח הדרומי, מאחר והבקשה כוללת הסדרת חניה בתת הקרקע בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חניה בתת קרקע. יש לציין שתכנית 1435 קבעה זיקת הנאה לצורך מעבר כלי רכב וחניה בין הבניינים, אשר מתייתרת כעת, וניתן להמליץ על ביטולה.
12	לאור האמור לעיל בסעיף 11 ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בגבול המגרש הדרומי, להסדרת חצרות פרטיות לדירות הגן בקומת הקרקע.
13	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומות מרתף משותפות עם הבניינים השכנים מדרום בורלא יהודה 3 + 5, לצורך צמצום רמפות גישה למרתף והסדרת רמפה משותפת עבור שלושת הבניינים.
14	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת עמודים (קומת קרקע) בגובה נטו של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38 (על החלקה תכנית 1740, עיין ב"גובה קומה" לעיל).
15	הקלה לא נדרשת- גובה קומת הגג (נטו) מוצע בהתאם לגובה קומה טיפוסית בבניין (2.9 מ') ואינו עולה על 3.0 מ'. הנ"ל תואם את הוראות ג'1 לעניין.
16	הקלה לא נדרשת- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38 אשר לא קובעת תכסית מותרת לחלקה.
17	ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת 1:1 בהתאם לחוות הדעת של "מכון הרישוי-תנועה וחניה" להלן.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דפנה כהנא - בורלא יהודה	מדובר במתחם שמיועד לביצוע של תמ"א 38 לגבי הרחוב כולו מהבניין

#	מתנגדים	נימוק
	11, תל אביב - יפו 6936411, מיכאל כהנא - בורלא יהודה 6936411, תל אביב - יפו 6936411	ברחוב בורלא 3 – בורלא 19 מתוכנן להיבנות ברצף של 10 קומות. הבקשה להיתר עניינה בניה של כ- 600 אחוזי בניה. מדובר ברויקט גדול מימדים בגובה של יותר מ- 35 מ'. הבקשה כוללת בניה ב- 10 קומות בגובה של 350 ס"מ ברוטו. הקומה העשירית הינה מביאה לידי כך שהבניה כולה הינה בגובה של כ- 36.00 מ'. ההדמיה של הבניין באתר הוועדה המקומית, אשר מביאות מבט שאיננו משקף את האופן אשר בו בניין אחרי בניין ייבנו ויצרו חומת בטון מול דירת המתנגדים. לעניין זה יצינו המתנגדים כי תכנית היזם לוקה באי דיוקים. מעיון בתוכנית היתר הבנייה הראשי משנת 1971 עולה כי גובה הקומה הטיפוסית כך שגובה הבניין המקורי הינו 17.40 מ ללא תוספת חדרי היציאה לגג. המתנגדים ייטענו ויוסיפו כי תכנית היזם לוקה באי בהירות וקיימות סתירות מהותיות בין המבוקש בהקלה לעניין גובה הקומה הטיפוסית והקומה העליונה, וגובה הבניין העתידי שיוקם ככל שהבקשה תאושר. מעיון במסמכי התוכנית, עולה כי גובה הקומה העשירית אינו ידוע קומה זו באופן ספציפי להגבהה נוספת מעבר לגובה בשאר הקומות הטיפוסיות. על מנת לסבר את האוזן, הגבהה הקומות הטיפוסיות, בין אם צוין במפורשות בהקלה ובין אם נסתר, מגביה את המבנה בעוד כ- 5 מטר מעבר ל- 5 הקומות המבוקשות מעל הבניין הקיים. פירשו של דבר שהקומה התשיעית והקומה העשירית יתנשאו בגובהם מעל דירת המתנגדים ומרפסת הגג שבבעלותם הפונה לבניין. המתנגדים יטענו כי המצב לפיו בעת ובעונה אחת מבוקשות בקשות להיתרי בניה במתחם שבין הבניינים בורלא 3 – בורלא 9 יוצר מצב לא סביר של הכפלה של נפחי הבניה התנועה וכל זאת בשיטת סלאמי, בניין אחרי בניין, פלח אחר פלח, כך שכל החזית מדירת המתנגדים תהיה נתונה לקיר מסך. המתנגדים יטענו כי אין כל הצדקה לתכנון נפרד של כל בניין ובניין ויש ליצור תכנון מיטבי אחד, אשר יהווה פתרון למתחם התכנוני שבין רח' בורלא 3- בורלא 9 תוך שמביאים בחשבון את מלוא הזכויות והצרכים הציבוריים. המתנגדים יטענו כי התכנון המוצע יביא לשינוי מהותי בשכונה וברחוב בורלא עצמו בפרט. אין חולק כי עסקינן בתכנון הרסני במיוחד לאור הגדלת נפחי התנועה ברחוב והעדר פיתרון חניה מספק. הבניין מרוחק מהקו הירוק ו או מתחנת רכבת כבדה ויווצר עומס אדיר על התשתיות המועטות שברחוב. נימוקי ההתנגדות מצורפים.
2	רחל צמח - בורלא יהודה 12, תל אביב - יפו 6936412	אנו רואים עצמנו כנפגעים מהבנייה המתוכננת לבורלא 7! אחד ממאפייני השכונה החשובים, הן חצרות הבניינים הגדולות והמטופחות. בחצרות גדלים עצים ותיקים בני עשרות שנים, התורמים ליופייה הרב של השכונה, מצלים ותורמים לטמפרטורות נעימות יותר, הם משכן לציפורים וידוע שעצים משפיעים על מידת אושרו ובריאותו של האדם. לחצרות הבניינים יש חלק עצום ביופייה של השכונה והן מאפשרות לילדי השכונה לשחק "מתחת לבית" ולהרגיש בטוחים ולקשור קשרי שכנות יפים, גם להורים. על פי תוכנית הבנייה המוצעת נראה כי הגינה והעצים יפגעו, יישאר שטח ירוק מצומצם ביותר, אם בכלל. וזה יהווה פגיעה משמעותית באיכות חיינו אנו ותושבי השכונה באופן כללי. גורם נוסף התורם ליופייה של השכונה הם בניינה, שרובם בני 4-6 קומות. בורלא 7 אמור להיות בן 10 קומות, כאשר קומת הקרקע תהייה בגובה 3.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ', שתי החריגות הללו כמוהן כקומה נוספת (11 קומות) בעקבות בורלא 7 ילכו נוספים, ויבנו בשכונה בניינים גבוהים בני לפחות 10 קומות. כך במקום רחוב עם תחושת מרחב ונשימה יקום רחוב של בניינים גבוהים שיחנקו את השכונה ותושביה, יגרמו ל"תוכנית למד" לאבד את קסמה והיא תהפוך לסתם עוד שכונה עמוסה בבניינים משעממים, גבוהים מדי, צפופים מדי ורועשים מדי. זו תהייה

#	מתנגדים	נימוק
		בכייה לדורות ! בנוסף, "תוכנית למד" היא שכונה ותיקה שאין בה תשתיות המותאמות לצפיפות אוכלוסין ולכלי רכב רבים. אין אפשרות ברחוב בורלא, ובכלל השכונה, להוסיף חניות ברחוב, וגם היום קיימת מצוקת חנייה קשה בשכונה. בורלא 7, הבניין העתיד להבנות, וכן הבניינים שיבנו אחריו, יכילו מספר רב של דיירים ובעקבותיהם מספר רב של כלי רכב. החניות שיבנו, כמובן שלא יכילו את כל כלי הרכב, והחניות ברחוב, כאמור, לא יתנו מענה לבעיה. איפה נחנה, איפה התושבים יחנו, איפה יחנו ילדנו הבאים לבקר אותנו !!! ריבוי כלי הרכב יגביר את הרעש ברחוב, יצור פקקי תנועה (יש בה נתיב לכל כיוון) ויגביר את זיהום האויר, ולא יהיו עצים שיעזרו לטפל בנושא. שוב, איכות החיים שלנו תספוג פגיעה משמעותית. לסיכום, "תוכנית למד", היא בבחינת כל המוסיף גורע. יש להתייחס אליה כרחובות ובניינים אחרים ברחבי תל אביב המיועדים לשימור. נדיר למצוא שכונות ותיקות, קטנות ויפות שכאלה, בבקשה עזרו לנו לשמרה ולטפחה וראו מעבר לאינטרס הכלכלי. • במידה ותתקיים ישיבה בנושא, אודה להזמנתי
3	מרלנה דורטה בינשטוק - אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211	מצ"ב קובץ מכתב ההתנגדות לבקשה להיתר מקוון 24881 - בורלא 7 תל אביב הקובץ המצורף זהה לתוכן התנגדות מס' 1 (אהוד עמרם בוחן רישוי)
4	דפנה כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411, מיכאל כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411	ה"ה מיכאל ודפנה כהנא (להלן: "המתנגדים") בעלי הדירה ברחוב לוי אשכול 11 תל-אביב הידועה כחלקה 52 159 בגוש 7222 הגישו התנגדות קודמת וכעת מוגשת התנגדות לפרסום נוסף שעניינו הפחתת החניה בבניין נשוא הבקשה. הבקשה להיתר כרוכה בהקלות רבות, אשר במצטבר יוצרות המכביד בגודלו ובמספר היחידות על הסביבה ועל המתנגדים וכן הוועדה המקומית בוחנת כל בקשה לגופה מבלי לבחון את כל הבקשות כמקשה אחת לגבי הבקשות להיתרי בניה בבניינים הצמודים מצפון: ברחוב בורלא 3, בורלא 5, בורלא 7 ובורלא 9, בראיה כוללת של המתחם כולו להלן: "המתחם התכנוני". כמות היחידות המבוקשת בבקשות להיתר בניה, ותוספות יחידות הדיור המבוקשת במתחם התכנוני של הבניינים ברחוב בורלא 3 (33 יחידות), ברחוב בורלא 5 (38 יחידות), בורלא 7 (38 יחידות), ובורלא 9 (38 יחידות), תהווה כמות יחידות אשר תגרום לכאוס ביצירת צפיפות עצומה במתחם, מצב לא סביר של הכפלה ושילוש של נפחי הבניה והתנועה וכל זאת בשיטת סלאמי, בניין אחרי בניין, פלח אחר פלח, כך שכל החזית מדירת המתנגדים תהיה נתונה לקיר מסך. אין כל הצדקה לתכנון נפרד של כל בניין ובניין ויש ליצור תכנון מיטבי אחד, אשר יהווה פתרון למתחם התכנוני למתחם התכנוני. אין חולק כי עניינה של הבקשה הוא תכנון נקודתי של בניין אחד, ללא ראייה רחבה על השלכותיו על הסביבה ותכנון מסוג זה ידוע ומוכר כמועד להיות תכנון הרסני. תכנון זה אף יוצר תקדים תכנוני מחייב אשר מהווה בהכרח אפקט דומינו. הפחתה מצטברת של 70 מקומות חניה למתחם כולו תיצור כאוס תחבורתי, כאשר אין בסביבה הקרובה פתרון חניה במרחב הציבורי, למעט מספר מצומצם של מקומות חניה ברחוב. מן הפן המשפטי טוענים המתנגדים כי אין ליצור בדרך של רצף של הקלות תכנון פרטני לכל חלקה וחלקה ללא ראייה כוללת של כל המרחב התכנוני. בענייננו נוצר רצף של בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות רבות בכל אחת מהבקשות. מדובר בארבעה בניינים הכוללים 16 יח"ד ובסך הכל 64 יחידות, אשר יהפכו ל 147 דירות. הפיכת המתחם כולו למתחם הכולל בניה עצומה ללא חניה מספקת מחייב תכנון של תכנית מפורטת. יתר נימוקי ההתנגדות ובהרחבה מפורטים במכתב המצורף.
5	יניב ירדני - בורלא יהודה 13,	לבקשת ההיתר הם מבקשים הקלה לספק כ 20 חניות מתחת למה שמוגדר

#	מתנגדים	נימוק
	תל אביב - יפו 6936413	בתקן. ברחוב בורלא קיים כבר היום לחץ על מקומות החניה, עם ההקלה הלחץ יעלה לרמה שיהיה בלתי אפשרי למצוא מקום חניה ברחוב ובשכונה.
6	רויטל פז - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	אני מתנגדת לבקשת הקלה לספק 20 חניות מתחת למה שמוגדר בתקן. כבר היום יש לחץ ואין מספיק חניות בשכונה.
7	מירון יגודניק - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413, נירה יגודניק - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	לבקשת ההיתר הם מבקשים הקלה לספק כ 20 חניות מתחת למה שמוגדר בתקן. ברחוב בורלא קיים כבר היום לחץ על מקומות החניה, עם ההקלה הלחץ יעלה לרמה שיהיה בלתי אפשרי למצוא מקום חניה ברחוב ובשכונה.
8	גל שוורץ - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	ברחוב בורלא חונים כלי רכב רבים ברחוב, זאת מן הטעם הפשוט שלבניינים ברחוב אי די חניות (מדובר בשכונה מאוד ישנה וותיקה בעיר). לכן, מתן הקלה של 25 מקומות חניה, תביא בהכרח להוספת כלי רכב שיחנו ברחוב, מה שיפגע ישירות בי, בכל דירי הרחוב ובאזרחים שמגיעים לבקר (שגם היום מתקשים למצוא מקום חניה). מאחר שמדובר בבניה חדשה, שיתכבדו הדיירים שעומדים לשפר משמעותית את הנכס שלהם, לשאת בעלויות הבניה במלואן, כולל חניה, ולא לגלגל אותן על שאר דיירי השכונה. מדובר בפגישה קשה.
9	גבי קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413, רבקה קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	הקלה ל - 40 מקומות חניה במקום 65 מקומות נדרשים, תגביר מאוד את מצוקת החניה הקיימת כבר כיום ברח' בורלא בכל שעות היום, ובלילה!!

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

1. **מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לגובה הבניין המוצע, שינוי אופי ומרקם השכונה** - על אף שמבוקשת תוספת חצי קומה בהקלה, הבניין מוצע בתוך טווח הקומות המותר לפי נספח הבינוי של תכנית 5000, ותוספת הקומה המבוקשת בהקלה (סה"כ 9.65 קומות) מומלצת לאישור ע"י צוות התכנון, עיין בחו"ד המצורפת.
2. **מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לצפיפות, העומס התחברותי ומחסור החניה** - הצפיפות המוצעת מבוקשת בהתאם לצפיפות המותרת בבניין לפי תמ"א 38. פתרון החניה לבניין מוצע בהתאם לתקן החניה העירוני הנדרש.
3. **מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לעומס על תשתיות הרחוב** - תהליך קבלת ההיתר כולל תאום ומותנה באישור גורמי תשתית (מי אביבים, חח"י) להתאמת הבניין המוצע וחיבורי התשתיות בהתאם לנדרש.
4. לבקשה (וכן בקשה המקבילה לבניינים השכנים יהודה בורלא 3+5) נערך תאום מול צוות התכנון, על מנת למטב את הבניה המוצעת במסגרתה (בין השאר) הוסכמה קומת מרתף משותפת עבור שלושת הבניינים, וחזיתות הבניינים הותאמו לנדרש. עיין בחו"ד צות התכנון לעיל.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 12.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, נספח תנועה, שצירפה לבקשה במערכת ביום 19/02/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 38 יח"ד (20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+ 18 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם לפרסום להקטנת התקן לרכב פרטי לעומת מדיניות תא/מק/9072:

38 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לרכב נכים,
4 מקומות חניה לאופנועים,
38 מקומות חניה לאופניים,
בהתאם לחישוב שטחים והשימושים המפורט בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף ללא התייחסות מורשה נגישות,
4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,
38 מקומות חניה לאופניים - 19 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה +19 מ"ח בפיתוח ק"ק.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

1. נגישות למרתפי חניה דרך רמפה משותפת לשלושת הבניינים - בבורלא 3 (בקשה מקבילה מס' 24-0002),
בורלא 5 (בקשה מקבילה מס' 24-1146) ובורלא 7 (בקשה נוכחית מס' 24-1112).
2. תכנון תנועת תואם תכנית קומת קרקע מאושרת ע"י אגף התנועה - מסמך חתום מצורף למוצג 8000.
3. תכנון 40 מקומות חניה, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, עבור 38 יחידות דיור בהתאם לפרסום הקלה לתקן חניה לעומת 65 מקומות חניה על פי מדיניות תא/מק/9072.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור תכנון 40 מקומות חניה כהקלה לתקן חניה לעומת מדיניות תא/מק/9072 בהתאם לפרסום מהסיבות הבאות:
א. תכנון 40 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לתקן בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי,
ב. המגרש ממוקם במרחק כ- 600 מטר מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב',
ג. אין אפשרות ב-2 קומות מרתף לתכנן עוד 25 מקומות חניה מעבר למוצע.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 13.05.2025

מתוכנן חדר עם עגלות בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 04.12.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 22,639.6.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 17,739.6 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 9 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים בכפוף למפרט השימור שנטען

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 27.05.2025

יש לתכנן מקום לבלוני גז בתחום קווי הבניין ולא במרווח הצידי כפי שמבוקש (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוקיצה קטנת-עלים	9.50	30.00	5.50	שימור	7,347.60
2	בוקיצה קטנת-עלים	10.50	29.00	8.00	שימור	6,865.90
3	בוקיצה קטנת-עלים	9.00	15.00	5.00	שימור	1,836.90
4	אלמוגן רחב-עלים	8.00	34.00	8.00	כריתה	5,575.40
5	מכנף נאה	5.00	33.00	2.00	כריתה	2,749.20
6	מכנף נאה	5.50	26.00	2.00	כריתה	1,706.60
7	מכנף נאה	5.00	25.00	2.00	כריתה	1,577.90
8	אלמוגן רחב-עלים	8.00	38.00	9.00	כריתה	4,643.00
14	ברכיכטון צפצפתי	8.00	14.00	2.00	כריתה	1,004.00
16	פיקוס בנימינה	13.00	21.00	10.00	כריתה	1,495.50
22	פיקוס השדרות	14.00	20.00	8.00	שימור	1,804.40
23	פיקוס השדרות	12.00	65.00	20.00	שימור	30,070.00
24	פיקוס בנגלי	14.00	50.00	20.00	שימור	24,077.50
25	פיקוס מעוקם	12.00	32.00	6.50	שימור	2,971.00
26	פיקוס מעוקם	12.00	42.00	10.50	שימור	10,236.00
73	בוקיצה קטנת-עלים	9.50	34.00	12.00	שימור	9,437.60
104	ווישינגטוניה חסונה	12.00	35.00	4.50	כריתה	3,888.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 28.01.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 23 בגוש 7222 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומנו עוגנים בתוכנית המרתף ובחתך א-א וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החוזרים לחלקות בבעלות העירייה.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט ונסרק בחתימת עו"ד בצבע.

תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

עמ' 125

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.05.2024)

המלצה לתת היתר

הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 28.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.06.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 23 בגוש 7222 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומנו עוגנים בתוכנית המרתף ובחתך א-א וצויין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החוזרים לחלקות בבעלות העירייה.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט ונסרק בחתימת עו"ד בצבע.

תנאי לתחילת עבודות

הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.05.2024)

המלצה לתת היתר

הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 28.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.06.2024)

המלצה לתת היתר

עמ' 126

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

חלקה 23 בגוש 7222 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומנו עוגנים בתוכנית המרתף ובחתך א-א וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החוזרים לחלקות בבעלות העירייה.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט ונסרק בחתימת עו"ד בצבע.

תנאי לתחילת עבודות

הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.05.2024)

המלצה לתת היתר

הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים.

תיאור הדיון צוות התנגדויות

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

צוות מקצועי: אהוד עמרם.

מטעם המתנגדים: צילי נתנזון קוך, גדי זילברברג ב"כ המתנגדים מיכאל ודפנה כהנא (בורלא 9), דירת הגג מספר 33, עו"ד ענת סמג'ה ממשרד עורכי דין זילברברג, עו"ד בינשטוק ומר איתן בינשטוק, בעלי הפנטהאוז באפטר 11 הפונה לכיוון מזרח, גבי ורבקה קיינר.

מטעם המבקשים: רן מדלמן "עץ השקד", עו"ד בר פרנקל ב"כ היזם "עץ השקד" (בורלא 9), עו"ד מיכל אובסיד, מיכל לוסקי דיירת (בורלא 9), רועי טלמון אדריכל (בורלא 9), עו"ד תומר דרוק (בורלא 9), דוד בר קינן (בורלא 5-7) מטעם המבקשת "אשתרום מגורים", גיל חן - מנהל התחדשות עירונית "עץ השקד", קוסטה "אשתרום מגורים", יואל גורדון "אשתרום מגורים", גליה מלטסטה דיירת (בורלא 5).

דברי המתנגדים:

צילי נתנזון קוך: קודם כל תודה שהזמנתם, למרות שהיא זזה הרבה פעמים. אני לא בעלת אינטרס בעד ואני לא עורכת דין, אני מקווה שאני אהיה מספיק ברורה. גרים בבורלא 14, הדירה נרכשה בשנת 1972, מחברת "גד", הבניין בן 6 קומות קומה 7 הפנטהאוז, כאשר העירייה התחייבה שמול השורה שלנו תהיה שורה של 4 קומות עם קומת גג, אי לכן ובהתאם לזאת ההורים שלי רכשו קומה 5 עם נוף פתוח לים.

ליאור שפירא: לא צירפת את ההתחייבות העירונית?

צילי נתנזון קוך: לא. אני לא יודעת איך עושים את הפרוצדורות.

עמ' 127

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

ליאור שפירא: אני אאפשר לך עוד שבועיים אחרי הדיון הזה, לשלוח לי את המסמך הזה למייל שלי, זה מאוד מעניין אותי ההתחייבות של העירייה. יש לך את המסמך הזה בבית?

צילי נתנזון קור: ההורים שלי, אני לא יודעת, אני אחפש, אם אני יכולה להיעזר בעירייה בחיפוש אחרי המסמך.

ליאור שפירא: אין כזה מסמך.

צילי נתנזון קור: שאלת הבהרה ברשותך, יש כזה דבר כשקונים דירה אתה יודע מה בונים מסביבך, והעירייה נותנת תוכנית שאני לא יודעת איך קוראים לזה, ולפי זה אתה עושה את השיקולים שלך, אני מניחה.

ליאור שפירא: יש תוכנית שמשנתה ומשנה את אופיה, אבל העירייה לעולם לא מתחייבת. התב"ע משתנות. את לא קונה דירה ואחרי זה קיבלת בעלות על כל הסביבה שלך.

צילי נתנזון קור: חלילה וחס, אבל שיקולים שזה הדבר היקר שאני קונה בחיי נגרמים מתוך ראייה סביבתית וזה ברור, גם היו שינויים, ל' הירוקה צמחה, פעם היה גן שעשועים, הנוף התכווץ, עכשיו הנוף הולך להיעלם. לא יהיה אויר, הולך לקום שם איזה "מונסטרום" ענק. ל' מתמודדת עם קשיים תחבורתיים מאוד כבדים, יש 2 כניסות ויציאות מהשכונה, מעט מאוד חניות, והעירייה אני מבינה את החזון וכרגע שהחזון עדיין לא ממומש, אין תחבורה שהיא רכבת קלה, מטרו וכו', יש מצוקת חנייה מאוד גבוהה.

ליאור שפירא: הם בונים מרתפי חנייה גדולים.

צילי נתנזון קור: כמה חניות לכל דירה?

ליאור שפירא: חנייה אחת.

צילי נתנזון קור: או.קיי, אני לא מכירה בשכונה מישהו שיש לו מכונית אחת. זה בין 2 ל-3 יש גם 4. זה בדיוק ההחרפה שאני מדברת עליה, שלא לדבר על זה שמגיעים אורחים. יהיו 40-60, איפה יחנו?

ליאור שפירא: כמה חניות יש לכם?

צילי נתנזון קור: אני אסביר לך מבורלא 14 ועד בורלא 4 החניון הוא משותף, הוא פס אחד ארוך, אתה בטח בקיא בפרטים.

ליאור שפירא: לכן אני יודע שזה לא 1 ל-4.

צילי נתנזון קור: נכון, כבר עכשיו יש מצוקה. אתה מחזק את דברי, כל האנשים שבאים הביתה חונים מ-4 אצלנו אנחנו אצלהם, אנחנו יכולים להסתובב שעות בשביל לחפש חנייה, אתה מגדיל את מספר הדיירים, אתה לא מגדיל בהתאם את מספר החניות. זאת בעייה אחת. שניים, נגיד שנמצא פתרון של חנייה, יש שתי יציאות בבוקר לעבודה, אני מזמינה אותכם לבוא בבוקר ולחוות את היציאה מהשכונה, סיוט, כאילו נתיב אחד שהופך להיות שניים ברמזור, מאוד קשה לצאת מהשכונה, גם לחזור הביתה קשה, כי הנתיב באים מדרך נמיר, יש נתיב אחד שמאלה, עומד שוטר מבורך, אבל עדיין אתה עומד רבע שעה ברמזור. יהיה פתיר עוד כמה שנים, כרגע אנחנו מאוד סובלים, והסבל הזה רק ייגבר. נמשיך הלאה, יש בית ספר אחד, יש 2 אשכולות גנים, בשני הקצוות של השכונה מפוצצים, נעמת, אתה צריך רשימת המתנה, ובאמת צריך להיות בכדי שהילדים יתקבלו באותם גנים, האוכלוסיה הולכת לצמוח בצורה מאוד מהותית, כבר כעת יש 3 בניינים שנקרא "שיכון צעירים" 15, 16 ו-17 כבר עכשיו הם התרוממו, אבל עכשיו אתם חונקים אותנו, מה נעשה, אנחנו מבקשים את עזרתכם כדי שתגנו עלינו, שתתנו לנו את איכות החיים שאנחנו רגילים אליה. בגלל בצע כסף, למה? לי זה לא שיפור איכות חיים, כל השכונה זאת בעייה.

גדי זילברברג: שמעתי את דברי ההתנגדות, אני רוצה להוסיף בכובע היותר מספרי שלהם, אני מייצג את משפחת כהנא בעלי דירת גג ברחוב בורלא 11, דירה מספר 33 פונה לכיוון צפון מזרח, מדובר בדירת הגג היוקרתית שנרכשה לפני 20 שנה, קומה 9 ו-10, דירת דופלקס, הדירה שלהם פונה לכיוון מזרח ממרפסת הגג, הסלון שלהם פונה לכיוון צפון, מדובר בדירת יוקרה. במתחם, חלקה 52, היא בעצם חלקה אחת שיוצרת שטח ציבורי פתוח, שלושה מבנים שבמקור היו נחשבים למגדלים של 9 ו-10 קומות. כתוצאה מכך נוצרו שטחים מרובים, שכונה ירוקה של עצים, שכונה ירוקה של שיכון ל' מוגדר בתקופה הקודמת, מעבר לזה יש את הבנייה סטנדרטית שהיא בנייה יחסית בצפיפות לא גבוהה, מגרשים של דונם שעליהם מותר לבנות 16 יחידות דיור, מקום חנייה לכל אחת מהדירות. אנחנו מדברים על המתחם הרציף שבין בורלא 3 לבורלא 9, אנחנו מדברים על 16 דירות קיימות בכל בניין, מקום חנייה לכל דירה, מבקשים תוספת יחידות דיור, אנחנו מדברים על 17 יחידות דיור לבורלא 5, תוספת 22 יחידות, לבורלא 7, תוספת 22 יחידות לבורלא 9, אנחנו מדברים על תקני חנייה נדרשים של 46 מקומות חנייה לבורלא 3, 64 מקומות לבורלא 5 ועוד 64 מקומות חנייה לבורלא 7 ו-64 מקומות חנייה לבורלא 9. החנייה המוצעת לכל אחד מהבניינים, 35 (בורלא 3), 40 (בורלא 5), 40 (בורלא 7), 45 (בורלא 9), אנחנו מדברים על בקשה להפחתה מתקן החנייה, שזה 11 מקומות חנייה לבורלא 3, 24 מ"ח לבורלא 5, 24 מ"ח לבורלא 7 והפחתה של 10 מקומות חנייה לבורלא 10. זאת אומרת אם אנחנו סוחמים רק את ההפחתה במקומות החנייה, אנחנו מדברים על הפחתה מהתקן של 71 מקומות חנייה. על כך אני חושב שאלה הנתונים שישלימו בעם את מה שניסתה לטעון המתנגדת קודם בלי הנתונים המספריים. למה ההשלכות? הם מאוד פשוטות לכך שבעצם התנועה שאמורה לייצר ברחוב כתוצאה מהפחתת מקומות החנייה בבניינים עצמם תיצור כאוס תחבורתי, כי כולם עדיין ימשיכו לחפש חנייה כל הזמן, כי עדיין לא בטווח הנראה לעין, אולי בטווח הארוך זה יפתר, נושא הרק"ל, אין פה תחנת רכבת קרובה. זה לא שבמתחם קרוב, איפה שהוא ברחוב לוי אשכול יכולה להיות תחנת רכבת קרובה שתפתור את העניין, צריך לחצות את השכונה על מנת להגיע לקניון רמת אביב. ביצירת מצב שבעצם אין פתרון תחבורה עתידי כי הרק"ל לא עובר ברחוב לוי אשכול, הרק"ל יעבור באבן גבירול ירד באינשטיין עד הסוף, אין פתרון ישים מבחינת הרכבת הקלה ולכן אנחנו מדברים על יישום של תוכנית שלא תיצור פתרון תחבורתי, היא תיצור עומס תחבורתי אדיר, במיוחד שפתרון החנייה שאמור להיות לבניינים האלה, הוא פתרון החנייה באמצעות הרחוב. אנחנו מדברים על תוכנית שבאה לשנות מתוכנית ל' 1435, מדברים על תוכנית שהתירה בנייה של 4 קומות על עמודים. ליאור שפירא: הלקוחות שלך, יש להם חנייה בבניין?

גדי זילברברג: כן.

ליאור שפירא: אז איך זה מטריד אותם אם כך?

גדי זילברברג: הם ירצו לצאת מהבניין, בלי הירוקה אין בעייה, אני חושב שהיזם בזמנו השאיר לעצמו עוד מספיק מקומות חנייה ולמרות שהלקוחות שלי הם לא רוכשים מקוריים, הם רכשו זכות לחנייה נוספת, אין להם בעייה של מקומות חנייה, אני מתייחס לחנייה ברחוב שתכביד על התנועה, לאנשים לא יהיה להם חנייה בתוך מרתף החנייה, הם יצטרכו לחפש חנייה ברחוב.

אלחנן זבולון: בתב"עות חדשות מה תקן החנייה שאנחנו מאשרים בצפון העיר?

גדי זילברברג: 48 יחידות דיור, ואתם קובעים 64 מקומות חנייה בתקן חנייה, אני יודע לעשות את המכפלות.

אלחנן זבולון: תקן החנייה בתב"עות חדשות זה 0.8.

גדי זילברברג: אני לקחתי את המספר של 38 יחידות סך הכל בבניין, ראוי את התקן חנייה הוא 64, אם במכפלה זה יגיע ל-1.2.

ליאור שפירא: המדיניות העירונית היא להקטין את כמות הרכבים בתוך העיר. עוד מעט תהיה אגרה, מה שאני מנסה שהטעון של חניות והפחתה הוא לא תואם את המדיניות העירונית.

גדי זילברברג: אני יכול לומר כי הייתי שמח אם המדיניות היתה כזאת שמאפשרת לי שימוש בתחבורה הציבורית. אתה יכול להשתמש בתחבורה ציבורית אם היא אפקטיבית, כאן בשיכון ל' לא יהיה תחבורה ציבורית שיהיה אפשר להגיע איתה למרכז העיר או לאזורים אחרים, כי הקו הירוק רחוק מאוד, לא נגיש, לא פתיר, אין לכינתיים חלופה אחרת, אם מדברים על המטרו, כשהתחנה הקרובה אמורה להיות בספורטק פינת רוחק נמיר, עוד פחות ישים, כשחלופות לא קיימות, צריך לקחת בחשבון שהאנשים לא מנותקים מהמציאות, הם לא יבחרו עכשיו ללכת לקנות דירה בבורלא 3,5,7, ו-9 כשלא יהיה להם אפשרות מלכתחילה להביא את הרכב השני, השלישי והרביעי לרחוב.

ליאור שפירא: היזם לא יודע את זה?

גדי זילברברג: אני לא יודע, אני לא נכנס לשיקולים של היזם.

ליאור שפירא: לשיטתך, אף אחד לא יקנה שם דירה.

גדי זילברברג: אני אומר שהמצוקה של החנייה תיפול על הרחוב. הנקודה של הזכויות למגרשים התב"עים שהם מגרשים 69, 70, 71, 72 לתב"ע 1435, תל אביב שדיברה על זכות להקמת בניין של 4 קומות על עמודים, בשלב יותר מאוחר, כתוצאה מתוכנית ג', חלק מהבניינים ניצלו תוספת בנייה לבניי העל הגגות, דירות הגג הורחבו בתוספת בנייה של 23 מ"ר, אני מרכז את ההתנגדות, אני לא חוזר כן באיזה בניינים כן ואיזה לא. אופי השכונתי לא מהווה שום פגיעה בהסתרה של הנוף, שום פגיעה בדירה של הלקוחות שלי. לפי ההדמיות של היזמים, בתמיכה לבקשה להיתר, אנחנו מדברים על סוג של הדמייה של בניין בודד מיוצר על רקע של שום דבר, אם נצרף את ההדמיות, תראו מרקם של חומר שמייצרת את שורת הבניינים של 3, 5, 7 ו-9 בצורה כזאת שבעצם לא המרווחים, לא הגובה לא יוצרים שום מצב שהוא דומה למצב הנוכחי. מדברים על בנייה גבוהה עם הקלה בגובה כל קומה, מדברים על בנייה שלמעשה אצלנו היא 2.90 לקומה לעומת בנייה שאמורה להיות 3.30 לקומה. ליאור שפירא: אחת הסיבות העיקריות שאתם נמצאים כאן, זה כי אנחנו נותנים להם הקלה של תמ"א 38 זה קומה, כל מה שעכשיו הערת זה אם אני אקבל את ההתנגדות שלך אני יאבד קומה.

גדי זילברברג: זה מאוד משמעותי ללקוחות שלי.

ליאור שפירא: לא הגענו לגובה.

גדי זילברברג: אתה מתכוון מה זה יקל על הלקוחות שלי, אנחנו מדברים על 4 דירות לקומה, כפול 3 בניינים, מדברים על 12 דירות, על 24 מקומות חנייה, אנחנו מדברים על המציאות.

ליאור שפירא: אם התקן שלנו זה 1.

אלחנן זבולון: 12 יש לך למטה, נשאר לך רק 12.

גדי זילברברג: אני לא מניח, אם המגמה זה להפחית את ה-12 הקיימים, יש לנו פחות 12 מקומות חנייה, הבעייה ביחס ליתר המקומות תצטמצם, אני מדבר על מצב שאני מבחינת הלקוחות שלי, הגובה של הבנייה העתידית היא קרדינלית.

אלחנן זבולון: אני מדבר איתך על הגובה. יש כאן פרויקט רב ממדים, האם בהנחה שלכל דייר יש יותר ממכונית אחת, כל הפרויקט הזה מנקודה זו של חנייה, עומס היציאתי מהשכונות הוא דרמה של 12 רכבים?

גדי זילברברג: אדוני שואל אם האצבע בסכר כאן תתפרץ, כל מקום חנייה שהופך להיות מטלה לציבור, אנחנו באותה מידה, לא אחת ולא שניים, האם עוד מכונית ברחוב איתמר בן אבי, היא זו שתשנה את התמונה.

ליאור שפירא: אם התוכנית הזאת לא תאושר, ובעוד מספר שנים יקדמו שם תב"ע כמות החניות תרד דרמטית.

גדי זילברברג: אני אגיד שהלואי שתקודם שם תב"ע, ואז אני אלך במסלול של 197 ואני אהיה ברשות בוועדה שתפסוק לי להערכתי פיצויים שמגיעים לי כאן, אני נמצא כאן במסלול היום שאין לי אפשרות לתבוע פיצויים, אין לי אפשרות לקבל ירידת ערך.

ליאור שפירא: הזכויות יהיו אותן זכויות.

גדי זילברברג: אמרתי אנחנו נמצאים בפגיעה וודאית, פגיעה בגובה, אנחנו נמצאים ברמה אם תרד קומה, לפחות ללקוחות שלי במרפסת הגג שלהם תהיה הקלה מאוד משמעותית.

ליאור שפירא: זה השיקול?

גדי זילברברג: כן, כי כשעומדת מול זה הרווחיות של היזם וההנאה של הלקוחות שלי, להבדיל, אני אומר שבדקו ומצאו שום תוכנית שהיתה במועד הרכישה לפני 20 שנה לא ביטאה את הפוטנציאל והתגשמות של הקמת החומה מול הדירות שלהם. אני יודע כאן לקמט בנקודה הזאת את הנזק המשמעותי לדירה הספציפית הזאת, אני יודע מה ההקלה של הקומה הנוספת מבחינת פרטיות מבחינת נוף, יוצרת מול הלקוחות שלי מה היא מייצרת, אם אני צריך הייתי לשקול בשיקולים שלי את הנושא של מה ההתנגדות שלי אומרת, מה הגובה בין הבניינים ואני אומר את זה, עם החתכים ועם גובה הקומות ועם יצירת קומה שבעצם קומה יותר גבוהה בפועל מעל דירת הלקוחות שלי, אני אומר את זה, זאת לא נקודה שאני יכול לוותר על ההתנגדות בנושא שאדוני מאיר לגבי הנושא של החנייה. התייחסתי להדמיות ואני מבקש כאן, אני כן הייתי רוצה, עובדי מינהל ההנדסה שאמורים לשקף לוועדה בעצם את התדמית של הרחוב כמו שהוא הולך להיווצר עם המרחקים בין הבניינים, עם הגובה של הבניינים יתנו את הדעת, גובה הקומות המבוקש, קובה קומת הכניסה, אין לי ספק שצריך להביא בחשבון שהבניינים האלה יוצרים גובה שהוא מאוד משמעותי, מהווה פגיעה בדירה של המתנגדים. אני לא אחזור על נושא התנועה, ועל נושא המבנים לציבור ועל התרומה של הנושא הזה לשכונה, אני כן אומר שאולי זה המקרה שהיה הולך לתב"ע נקודתית.

ליאור שפירא: הגשתם ערר על בורלא 3, אתה רואה הבדל בין 5-9 לבניין 3?

גדי זילברברג: התנועה של בורלא 3,5,7 היא תהיה תנועה שתיווצר דרך רחוב אפטר זאת אומרת הכניסה שמיועדת להיות דרך זיקת הנאה בחלקה 52, הביא תנועה שלא אמורה לנוע מרחוב בורלא, בורלא 9 יצור את הפקק ליד בורלא 11, הרמפה התת קרקעית שמתוכננת לבורלא 3, הכניסה אמורה להיות בעצם, מי שמגיע לבורלא 3 יצטרך להגיע לגדה הצפונית של רחוב אפטר, בין אם הוא מגיע מרחוב בורלא הוא יפנה ימינה יכנס לתוך אפטר, אם הוא מגיע מכיוון רחוב לוי אשכול הוא יכנס לאפטר יעש סיבוב בכיכר, יעשה פניית פרסה ויכנס לרמפה של בורלא 3, בורלא 3 יכנס לחנייה שלו, בורלא 5 ו-7 יגלשו מאותה רמפת המשך, בהיבט הזה החנייה של בורלא 3, 5, ו-7 היא לא תהיה ממוקדת לפגיעה הקיימת וזה גם סוג של שיקול.

אלון בינשטוק: אני ואחי נמצאים כאן לייצג את אמי. אנחנו היורשים של אמנו שתיבדל לחיים ארוכים, ברחוב אפטר 11, דירה 34, דירת הפנטהאוז הפונה לכיוון מזרח. הדירה נרכשה לפני 20 שנה, אני בחנתי את התב"ע, ואני הבנתי שאין לי לבוא בטענות לתב"ע שהיתה קיימת, אנחנו לא באים בטענות על התב"ע הקיימת, ביחס לשאלה אם אתם יכולים לשפר את המצב הקיים על פי התב"ע אל מול הפגיעה בתושבים הקיימים שאין להם אולי זכויות קניין כאלה ואחרות בתוספות כלשהם, פה נכנסת הסוגיה של שיקול דעת של הגורמים המחליטים בעניין, אני סבור אני מניח שהוא גם מבוסס שבמסגרת האיזון בין האינטרסים הנוגדים, אני אפרט את האינטרסים שלנו וכיצד הם נפגעים על ידי הבקשה של המבקשים, מטבע הדברים אינטרס שעומד מאחוריהם האינטרס הוא אחד, כסף. באופן עקרוני ולכן נשאלת השאלה אם האינטרס של היזם, לתוספת כספית, מתבססת הבקשה לתוספת קומה ויכוח שהיא מוסיפה כסף, האם התוספת רווח, שהיא האינטרס הבלעדי של היזם, וכפי שנראה רק של היזם לבקשה הזאת, עומד לחול הפגיעה שנובעת ראשית כל לי כבעל אינטרס אישי לאי תוספת הקומה הזו, ביחס לכמות החניות שיש לו, ואיך זה פוגע בו, זכות העמידה פה של אדם שרוצה להתנגד נובעת ראשית מהאינטרס האישי שלו. גם בבג"צ כשמדובר בזכות פרסונלית בלבד, בית המשפט יתייחס לזכות המידה במהלך השנים

עמ' 131

מידע: 24-00732 רישוי: 24-1112 ת.בניין: 2116-007

האחרונות, גם אינטרס ציבורי מבקשים מהוועדה תשקול גם אותו במסגרת הוועדה. האינטרס הציבורי של צפיפות הוא אינטרס שחורג הרבה מעבר לעובדה של יותר מחנייה אחת, אנחנו משופעים מהבחינה הזאת, זכינו ל3 חניות אז לכאורה אין לנו בהקשר הזה מה לבוא ולדבר על צפיפות. אדוני שאל בשאלתו את הזכות לבוא ולטעון על רעיון הצפיפות, מה אתה רוצה לך יש 3 חניות, אם אדוני רוצה לבוא ולומר, שיש לי 3 חניות, אני לא זכאי בפני הוועדה ולחייב אותה, השיקול הציבורי שיהיה פחות בנייה ואז יהיו פחות חניות.

אלחנן זבולון: זה המון המון בעיות אחרות, שמנהל התכנון שואף אליו, של הגדלת ערים, ציפוף המרכז, זה אינטרס ציבורי, זה לא רק כסף.

אלון בינשטוק: המציאות היא הפוכה, אתה חי במדינה שהיא במספר 26 בצפיפותה בעולם מתוך 200 מדינות. כל המדינה הזו צפופה באזור מרכז. מגמה הפוכה למגמה שהיא נכונה.

ליאור שפירא: אלחנן שאל אותך בצורה מאוד פשוטה, הזכרת את העניין הציבורי, אומר סגן ראש העיר, העניין הציבורי זה להגדיל את ההצע כדי להילם ביוקר המחיה, למה זה פוגע בעיקרון הציבורי?

אלון בינשטוק: אני חולק על האינטרס הזה, כפי שהוא מוצג על ידכם, אף אחד לא יגיד לי במסגרת השיקול שלך להוסיף קומה נוספת ליזמים האלה, המטרה היא להקטין את עלות את מחירי הדיור של דירות בתל אביב, אם זאת הטענה שלך, אם אדוני אומר שהגדלת ההיצע של פנטהאוז של קומה נוספת, נובעת מהאינטרס להפחית את מחירי הדיור בתל אביב וזה שקול למול פגיעה בתושבים רבים, ב5 דירות גג.

ליאור שפירא: כשאתם בניתם את הבניין שלכם שהוא מאוחר מהבניינים מרחוב אפטר, האם הם היו יכולים לטעון את הטענות שלך?

אלון בינשטוק: אני יכול להגיד לך, שלאף אחד מאיתנו אין זנב, ועכשיו אנחנו נסוגים, אי אפשר לצופף עד אין סוף. מה שאני בא ואומר לא יכול להיות שתוספת של קומה נוספת תבוא על חשבון פגיעה משמעותית יותר שאיננה נובעת.

ליאור שפירא: יש לי עוד שאלה, אם אתה מציג את הכל ככצע כסף, לו נשמע מהיזם שזה לא כלכלי לעשות את הפרויקט אם לא נותנים להם עוד קומה?

אלון בינשטוק: אני אסתום את הפה, אם חברי הוועדה אכן יעמדו מאחורי השאלה שלי, ויבחנו אותו, באופן שיש שקיפות לראות את העניין, ויגיעו למסקנה שזה גם רווחי בלי זה. אם נוצר עוול במקום אחר, זה לא מכשיר ומאפשר את העוול להתפשט. מה שניסיתי להגיד, לאור השאלה של יו"ר הוועדה אני מבקש אכן לבכחון את השאלה עד תום, האם מבחינה כלכלית הפרויקט הוא רנטבילי גם שהיא בנייה לפי התב"ע של 8 קומות ולא של 9 או 10. אם התשובה תהיה שזה רנטבילי, אין שום אינטרס לגיטימי שמאפשר תוספת קומה על חשבון פגיעה של מליונים בכל אחת מהדירות. דירה של מליוני שקלים שמשקפים פגיעה בהנאה, פגיעה בזכויות של הדיירים בקומות שמלכתחילה לא עמדו בפני חשש לדבר כזה. הסבירות והשיקול דעת צריכים להיות מופעלים בצורה נכונה. ביחס לעובדה שהמגמה של העירייה היא להפחית את מחירי הדיור בתל אביב שהיא אינה עולה בקנה אחד עם המקרה הספציפי הזה, יש 15 אלף דרכים אחרות לעשות זאת, ולכן אני מבקש בהקשר הזה מחברי הוועדה לבחון את הסוגיה של הרנטביליות של הפרויקט, להציג בשקיפות את העניין בשבילנו, ואם התשובה תהיה לכאן, התוצאה תהיה ברורה, וגם אם התשובה לצד השני, גם התשובה תהיה ברורה. יש עוד הרבה אלמנטים.

ליאור שפירא: אני רוצה להגיד לך מניסיון אחר שלנו, לו היה הדבר סופר רנטבילי הקומות האלה היו יורדות, היינו אומרים שיעשו דירות דב"י, דיור בר השגה. גם אם היינו מגלים היינו משתמשים בזה כדי להקטין את מחיר הדיור.

דברי המבקשים:

בר פרנקל: אני מכבד את הרגשות של המתנגדים, האוירה היא מאוד טובה, הטיעונים זה חוסר צדק מוחלט, יש 2, 3 בעלי פנטהאוז, בבניינים שהם 11, 12 קומות מול הפארק הנהדר הזה המרווח הזה, בשכונה המרווחת הזאת. יש בעלי דירות, אזרחים רגילים, ללא ממ"ד, כולנו מכירים אנשים שברחו למקלט ציבורי, והבניינים שלהם נהרסו והם ניצלו בנס. מתנגדים תמיד אומרים שאנחנו בעד אבל תעשה ככה וככה, ביטול של קומה בשני הבניינים זה כ-8 דירות, אני מייצג יזמים, הפרויקט לא ייצא לפועל כי הוא לא כלכלי, זה מוות לפרויקט הזה. תוכנית 5555 מאשרת את הגובה הזה, יש כאן גם עניין של רוח תכנוני. היה כתוב באחת מההתנגדויות, למה לא עושים תב"ע מתחמית, למה לא עושים תב"ע לאזור, רק שבתב"ע יהיו מגדלים של 20-25 קומות. האלטרנטיבה לתמא 38, זה בניינים של 20-25 קומות. הפרויקט החשוב הזה הוא בצפיפות הנהוגה בתל אביב, הנמוכה ביותר על מה שעולה על הדעת, בערים השכנות יש צפיפות הכי קטנה שניתן לעלות על הדעת. המקום נמצא גם על הפארק, גם על צירים ראשיים אנחנו מבקשים אחרי שנים ארוכות, לאשר סוף כל סוף את הפרויקט הזה, כמו שאישרתם בבורלא 3, אותם תנאים מגיעים לנו ב-5 ו-7. הפגיעה במתנגדים היא קטנה, יש משמעות של מתנגד בבניין גבוה, 11 קומות לבניין שהולך להיות גבוה לידו. יש אלפי פרויקטים מהסוגים האלה ברחבי המרכז. הפגיעה הטיעון המרכזי, הוא ת.א. 5555, בעלת דירה שלנו שתדבר גם היא. הפגיעה במתנגדים אם היא קיימת היא נדחית בשיקול הצדק מול הצורך שלנו, במיוחד שהם גוררים.

גליה מלטסטה: (בורלא 5) אני הסיבה שאנחנו יושבים כאן, התחלתי את הפרויקט בבורלא 5, בהריון הראשון שלי חשבתי שלא נוכל להמשיך בדירה הקטנה יחסית שלנו, רתמתי את כל בניין בורלא 5 אחר כך בניינים 3, 7, ו-9, מדובר בבניין של משפחות בהן של 3 ויותר נפשות, הדיירים מבוגרים וקשישים, הם לא יכולים לחיות בדירות קטנות, זאת רווחה בסופו של דבר, הקשישים רצו ירושה יותר טובה לילדים, סיבה שנייה, אין לנו מיגון מתאים, במלחמה הזאת, בהתקפה מאירן כל הקומה הרביעית, בתקופת המלחמה לא ירדו כלל למקלט.

ליאור שפירא: אם תקחי את המתנגדים, אני חושב שהקונצנזוס של כולם זה לא שלא יהיה לכם ממ"דים, עוד קומה זה יסתיר לו את הפנטהאוז.

גליה מלטסטה: זה נכון, לכם יש 3 בניינים בפרויקט שלנו, אם המון חניות, שהם כבר מסתירים לבורלא 9 ובורלא 7 את הים ואת הבריזה, אם מישהו מסתיר, זה הם לנו. הפרויקט נגרר כבר הרבה זמן, בגלל שזה לא היה כלכלי. בהחלט יש לי חשש שזה לא יקרה, כולם עברו לבית קשישים על מנת שהפרויקט הזה יתקיים. זאת טענה לגיטימית. עומס על השכונה, זאת טענה לגיטימית, במקרה לי יש ילדים בבתי גנים ובבתי ספר, הגנים לא מלאים, ויש לנו כרגע מל' החדשה, שם בונים גנים וגם בית ספר. זה נכון שיהיה קשה יותר להיכנס ולצאת מהשכונה.

יואל גורדון: (בורלא 5 ובורלא 7) הוזכר על כל הקומה הנוספת בצע כסף, אני מזכיר שכל התוכנית הזאת נעשתה יש גם 20% דירות קטנות בפירוש חלק מהשיקול זה עניין ציבורי, שיהיו דירות בשכונה.

ליאור שפירא: אתם נותנים חניות?

יואל גורדון: כן, אנחנו נותנים חנייה לדירה. בהקשר לחנייה צריך לזכור, אנחנו מדברים על חניון משותף עם בורלא 3 ו-5 שכבר אושרו בוועדה, בדקנו לעשות חניון נוסף יש לנו דוח אידרולוג, זה משהו בלתי אפשרי.

תומר גור: אני מצטרף דברים שאמרו קודמי, אני חוזר על התשובה להתנגדות הכתובה שהגשנו לוועדה. אנחנו חושבים שההתנגדויות לא היו צריכות להיות מוגשות בפרט לאחר שההתנגדויות ביחס 15 ו-19 כשהוגשו ההתנגדויות, זה אותם מתנגדים. זה מחזור של אותן טענות. אפשר למצות את הזכות, אבל תראה מה קרה פה, הגישו התנגדות לבורלא 3 אותם אנשים, אותם טענות עם אותו עורך דין, נדחו על ידי הוועדה המקומית, קיבלו מקלחת קרה, משכו את הערר. עכשיו הם באים לכאן, לגרור אותנו לדיון, בלי להתייחס למה שקרה בבורלא 3, וגם לגבי ההמלצות שהם קיבלו מועדת הערר. היה צריך להגיד לאדוני שהוגש ערר ונמשך. 2 נקודות מוצא חשובות, ראשית כל הטענה של המתנגדים היא רק במישור שיקול הדעת ולא במישור הסמכות, לצורך הסמכות הם לא קולטים את הסמכות שלכם לאשר את התמ"א, כל הטענה שלהם היא לגבי הקומה העליונה. וחברי זילברברג הסכים בעניין הזה, הוא אמר נכון הקומה הזו חשובה לנו, בהיבט של הנוף שמסתיר להם את דירת הפנטהאוז, עם כל הכבוד, הבניין ליד עולה לקומה שהיא זהה לקומה שלך, ושנית, זה חשוב יותר במישור שיקול הדעת אני לא

חושבים שאתם צריכים לחרוג מההחלטה שלכם לגבי בורלא 3. אישרתם את אותו פרויקט ואת אותם דברים, והסיבה שאישרתם את הגובה, זה אותם טענות גם לבורלא 15 ו-19. זאת נקודת המוצא, כל פרויקט תמא, תב"ע צריך להיות מותנה על שיקולים תכנוניים. רק רציתי להזכיר ששם אישרתם את הגובה משיקולים תכנוניים, בנוסף גם אם תורידו קומה אין כלכליות בפרויקט. היבט שני, כשחברי מה ההבדל בין, עוד סיבה מדוע בשיקול הדעת, אין החלטה שונה לגבי הגישה, זה משהו מאוד זניח, עוד סיבה אין סיבה להכיל החלטה שונה לגבי המקרה שלנו. אם זו הסיבה שבגללה רוצים לעכב פה את התכנון, לבנות בניין גבוה יותר, כולנו יודעים שבתוך הערים אין 197, אם בבניין שלך גינה ציבורית ואתה יש לך צמוד קרקע, ובונים בניין עד השמיים, אתה יכול להגיש תביעה.

ליאור שפירא: אם יש תושב אחד בעינינו, אני רוצה לשמוע את התושבים בעיקר, הוועדה רוצה לנהל שיח ולראות מישהו שלא מיוצג, ולכן אמרתי את מה שאמרתי, זה לא אומר שזאת דעתי, אבל אני מנסה על מנת לעדכן אותכם על שיקול הדעת שלנו.

המתנגדים בתשובה לאחר דברי המבקשים:

צילי נתנזון קור: אני אשמח לשמוע אם הפרויקט ייטיב עימי. יש אופציות נוספות לממ"ד. אני מתייחסת לעניין הגובה של הדירות, הם העלו את הקומה הראשונה בגובה, ממ"ד לא חייב לבנות בגובה 3.30 מ'. אולי פשוט להוריד את גובה הבנייה של הקומה הראשונה. זה יגרום לעומס. דיברו על רווח, יש כאלה שמסתפקים ברווח של 5%.

גבי קינר: אני גר בבורלא 13. לאור הצפיפות בנושא מיקום החניות החנייה הפכה לבעיה למצב קריטי, בייחוד 3 בניינים שנבנים כיום.

גדי זילברברג: אנחנו מדברים על בניינים שהם לא בני 11 קומות, מי שיפתח את תסריט של הבניין 9 ו-10. בלשכת הרישום קומת קרקע אינה נרשמת כקומה. ההשוואה של הבנייה כולל 10 קומות, אנחנו יודעים את המתמטיקה והגענו להפרש. להיכן הדירה של מרשי פונה, חזיתית מבחינת מרפסת הגג שלה לבורלא 9 הנוף והפגיעה, הדירות אינה פונה לפארק הציבורי. אני אציין שגם לדירת מרשי אין ממ"ד.

אלון וינשטוק: כולם יסכימו איתי שעניין גובה הקומה התחתונה לא יביא להבדל משמעותי.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3

צוות התנגדויות מספר 0014-25-30 מתאריך 28/10/2025

צוות ההתנגדויות שמעו את הצדדים באריכות, את המתנגדים, את המבקשים ועיינו בתוכניות הסביבה. צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות בדומה לתוכניות שאושרו ברחוב בורלא 3.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (המחוברות לקומות המרתף בבניין השכן מדרום בורלא יהודה 5), עבור 38 יח"ד.

על המגרש: הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-צפונית, אוורור מרתפים בגדר הצדדית-דרומית ושחרור עשן במרווח הדרומי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תב"ע (סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
2. בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
3. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותר של 5 מ' (40% מהמרווח).
4. ביטול זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב (במרווח הדרומי, עם בורלא יהודה 5) הנדרשת לפי תכנית 1435, שכן הבניין מוצע עם מרתף חניה בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חניה בתת הקרקע.
5. הקמת גדר בגבול המגרש הדרומי (עיין ב"הקלות" לעיל).
6. תקן חניה מופחת 1:1 ותכנון 40 מקומות חניה (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים), לעומת 65 מקומות חניה, על פי מדיניות תא/מק/9072.

- לאשר חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.
- בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו לבניין השכן מדרום בכתובת בורלא יהודה 3. 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 לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, וכבלתי ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 ₪ 22,639.6.

- 3 מפרט שימור עצים בוגרים של פביאן רינקובסקי מתאריך 3.12.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. 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.

#	התנאי
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	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.
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	הפקדת ערכות בנקאית באגף נכסים
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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.

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	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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.

2	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין.
2.	רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, וכבלתי ניתנים להצמדה.
3.	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	בניה בפועל של הרמפה וקומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון יהודה בורלא 3 ויהודה בורלא 5 (המשותפות עם הבניין הנידון) ורישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב ע"י שני הבניינים הנ"ל לטובת דיירי הבניין הנידון, לצורך הסדרת גישה חופשית לחניה בתת הקרקע עבור הבניין הנידון.
4	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים לחלקות 1 (רחוב בורלא יהודה) ו-52 (יהודה בורלא 11) בגוש 7222.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי

#	התנאי
	המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

אלנה דוידזון: הבקשה בבורלא 3 כבר אושרה בוועדה. מתוכנן מרתף חנייה משותף לבורלא 3, 5 ו-7. קיימת רמפה משותפת. בורלא 9 יש יזם אחר ומבקש בקשה אחרת.
חן אריאלי: מקבלים את חוות הדעת הצוות ולדחות את טענות המתנגדים ולאשר את שלושת הבקשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

- לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדיות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (המחוברות לקומות המרתף בבניין השכן מדרום בורלא יהודה 5), עבור 38 יח"ד.

על המגרש: הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-צפונית, אוורור מרתפים בגדר הצדדית-דרומית ושחרור עשן במרווח הדרומי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תב"ע (סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
- בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותר של 5 מ' (40% מהמרווח).
- ביטול זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב (במרווח הדרומי, עם בורלא יהודה 5) הנדרשת לפי תכנית 1435, שכן הבניין מוצע עם מרתף חניה בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חניה בתת הקרקע.
- הקמת גדר בגבול המגרש הדרומי (עיין ב"הקלות" לעיל).
- תקן חניה מופחת 1:1 ותכנון 40 מקומות חניה (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים), לעומת 65 מקומות חניה, על פי מדיניות תא/מק/9072.

- לאשר חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.
- בהתאם להמלצת צוות ההתנגדיות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו לבניין השכן מדרום בכתובת בורלא יהודה 3.

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 לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, וכבלתי ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 ₪ 22,639.6. מפרט שימור עצים בוגרים של פביאן רינקובסקי מתאריך 3.12.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	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.
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	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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.
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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, וככלתי ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	בניה בפועל של הרמפה וקומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון יהודה בורלא 3 ויהודה בורלא 5 (המשותפות עם הבניין הנידון) ורישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב ע"י שני הבניינים הנ"ל לטובת דיירי הבניין הנידון, לצורך הסדרת גישה חופשית לחניה בתת הקרקע עבור הבניין הנידון.
4	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים לחלקות 1 (רחוב בורלא יהודה) ו-52 (יהודה בורלא 11) בגוש 7222.
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	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.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	24-1005	תאריך הגשה	18/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	בורלא יהודה 9	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	7222/22	תיק בניין	2116-009
מס' תב"ע	1435, 1740, 5000, 9086, ג1, ע1, תמ"א 1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	1,268.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עץ השקד נדל"ן בע"מ	רגב אריה 4, נתניה 4250212
בעל זכות בנכס	אסתר צפריר	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	חיים קץ	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	דוד סרנה	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	הגר תבואה	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מונירה סרנה	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	איל בן אבי	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	דן וטניק	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מירב בן אבי לב	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	גליה טרי (אפק)	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	אביה ריאבצב	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	רן עזרא	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מיכאל מרכוס	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מיכל מרכוס	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מיכל יפה לוסקי	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	ליר בק	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מיכאל ריאבצב	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	יונתן בק	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מלכה פוגצקי	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	אילן פוגצקי	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	נילי רוסו	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	יעקב פישר	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	יהודית פישר	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	דליה קץ	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	יהודה אמנון זינגר	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
בעל זכות בנכס	מרים פרדו לוונטל	בורלא יהודה 9, תל אביב - יפו 6936409
עורך ראשי	רועי טלמון	סיני 12, נס ציונה 7403812
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהם מנדלר	רגב אריה 4, נתניה 4250212

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (קומת מרתף 3- היא קומה חלקית), עבור 39 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפה דו-סטריט לגישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד, אשר מיעוד כעת להריסה.

הבניין פונה בחזית הקדמית מזרחית לרחוב יהודה בורלא ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		915	1972	הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף תת קרקעי, עבור 16 יח"ד.
03-0032	07/01/2003	04-0659	11/10/2004	תוספת שטח לחדר יציאה לגג קיים לדירה הצפונית - מזרחית בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 16 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 12 בעלי זכות בנכס (75%). נשלחו הודעות לשאר בעלים לפי תקנה 36ב', **והתקבלו התנגדויות משכנים.**

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.03.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 22 בגוש 7222 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 08.05.2024)

המלצה לתת היתר.

תמ"א 38 הריסה ובניה : תכנית 1435 הופקדה 1972 - אזור משנה 3 - שכונת ל' - אזור מדיניות 30 - תכנית 1740 הופקדה 1974

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1,268 מ"ר		
מס' קומות כולל ג1:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תב"ע לפי מדיניות תמ"א סה"כ קומות	4 קומות + קומת עמודים = 5 קומות + תוספת 3.0 קומות + 0.65 קומות לפי ג/1 8.65 קומות	9.65 קומות	-חצי קומה מבוקשת כהקלה מעל 5 קומות המותרות לפי התב"ע וחצי קומה ללא הקלה כסטיה ממדיניות תמ"א 38 שניתן להמליץ בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
חישוב צפיפות	לפי ממוצע של 78 מ"ר: $4181.21 \text{ מ"ר} / 78 = 54 \text{ יח"ד}$ בקומות קרקע- קומה 8. 15% מתוך 39 יח"ד המוצעות (המהווים 6 יח"ד) יהיו בשטח של עד 63 מ"ר (עיקרי). בקומת הגג (ג'1): לא מוצעות יח"ד. סה"כ: 49 יח"ד. מתוכן 6 יח"ד יהיו בגודל ל עד 63 מ"ר (עיקרי)	בקומת הקרקע: 2 דירות גן. בקומה 1: 5 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד קטנות) בקומה 2: 6 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד קטנות) בקומות 3-4: 10 יח"ד (5 יח"ד בקומה) (מתוכן 2 יח"ד קטנות) בקומות 5-8: 16 יח"ד (4 יח"ד בקומה) בקומת הגג: לא מוצעות דירות אלא חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות המוצעות בקומה 8. סה"כ: 39 יח"ד. מתוכן 6 יח"ד קטנות בשטח של עד ל-63 מ"ר (עיקרי).	
קווי בניין קדמי לרחוב בורלא יהודה	5.0 מטרים	5.0 מטרים	

עמ' 142

מידע: 22-01154 רישוי: 24-1005 ת.בניין: 2116-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	6.0 מטרים	5.0 מטרים	1.0 מ' שניתן לאחר מאחר ונשמר של יותר מ-8 מ' בין הבניין הנידון ובין הבניין השכן מאחור, ולפי חו"ד צוות תכנון לעניין המובאת להלן ב"הערות נוספות".
צדדי מערבי	4.0 מטרים	4 מטרים	
צדדי מזרחי	4.0 מטרים	4 מטרים	
שטח עקרי מותר לפי תב"ע	100 מ"ר ליח"ד (ממוצע)		
סה"כ שטח	100 מ"ר במכפלת 16 יח"ד = 1600 מ"ר		
לפי תמ"א			הערה: לפי היתר 915 משנת 1972.
שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר	491.32 מ"ר		
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית	52 מ"ר עבור 4 יח"ד		
סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת	543.32 מ"ר		
תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד)	3.5 קומות		
זכויות לפי			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת קומות קומת עמודים קיימת בהיתר מילוי קומת עמודים תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד סה"כ לפי תמ"א סה"כ לפי תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1)	543.32 מ"ר במכפלת 3.5 = 1901.62 מ"ר 71.73 מ"ר 543.32 מ"ר - 71.72 מ"ר = 471.59 מ"ר 13 מ"ר במכפלת 16 יח"ד = 208 מ"ר 208 + 471.59 + 1901.62 = 2581.21 מ"ר 1600 + 2581.21 = 4181.21 מ"ר	קומת קרקע: 190.20 מ"ר בקומה 1: 376.93 בקומה 2: 464.40 מ"ר קומות 3-4: 970.68 מ"ר (485.34 מ"ר לקומה) קומה 5: 514.88 מ"ר קומות 6-8: 1663.83 מ"ר (554.61 מ"ר לקומה) סה"כ: 4177.87 מ"ר	
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 39 ממ"ד = 351 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 39 ממ"ד בשטח נטו 393.79 של מ"ר + עובי קירות של 123.27 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד מבוקש: 474.27 מ"ר. (לא כולל 42.79 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי)	הערה: 42.79 מ"ר החורגים משטח ממ"ד נטו מותר נכללו בשטחים העיקריים.
שטחי שרות עבור קומות התב"ע קומת עמודים מפולשת מבואות וחדרי מדרגות, חדרים טכניים לתפקוד	בקומת הקרקע בלבד: לפי תמ"א 38- עד 39 מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר למחסן בקומות קרקע עד קומה 4 (כולל) + קומה 8 בלבד: לפי פרוטוקול לתכנית 1435 ללא הגבלה	מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר ובשטח כולל של: 54.94 מ"ר בקומת הקרקע: 405.62 מ"ר בקומות 1-4 + קומה 8: 1213.57 מ"ר סה"כ שטחי שרות לתפקוד	הערה: קומה 5 מבוקשת בהקלה ולכן חל עליה פרוטוקול שטחי השרות של תוכנית 1435.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניין וחדרי שרות משותפים שטחי שירות בקומות מכח תמ"א 38	קומות 6,7,8: אין שטחי שירות	הבניין: 1597.24 מ"ר גרעי הבניין עבור קומות אלו נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.	
מרפסות: ליחידה 14 מ"ר ובממוצע עד 12 מ"ר	12 מ"ר במכפלת 35 יח"ד = 420 מ"ר (לא כולל 4 דירות בקומה 8 שלהן מרפסות לא מקורות)	מוצעות 31 מרפסות מקורות בקומות 1-7 בשטח כולל של 446.09 מ"ר. ובשטח מרפסת שלא עולה על 14 מ"ר.	הערה: 4 יח"ד בקומה 8 אשר להן מרפסות לא מקורות לא נכללות בממוצע הדירות לפי לחו"ד מנהל התכנון לעניין.
קווי בניין למרפסות: קדמי לרחוב יהודה בורלא אחורי	1.2 מ' - ללא הקלה או כהקלה 2.0 מ' (המהווים 40% ממרווח קדמי של 5.0 מ') בתוך קווי הבניין המותרים בתוך קווי הבניין המותרים או כהקלה 2.0 מ' (המהווים 40% ממרווח אחורי של 5.0 מ')	בתוך קווי הבניין המותרים	
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	3.15 מ'	0.65 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר, מאחר וגובה הקומה (ברוטו) מוצע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות
גובה קומה ברוטו	קרקע: עד 4 מטרים קומה טיפוסית: עד 3.5 מ'	כל קומות הבניין: 3.5 מ' (ברוטו)	

בניה על הגג - תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% משטח גג של 623.29 מ"ר המהווים 405.14 מ"ר	342.91 מ"ר	

עמ' 145

מידע: 22-01154 רישוי: 24-1005 ת.בניין: 2116-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	נטו: 3.0 מ' (גובה קומה טיפוסית הוא 3.15 מ')	3.3 מ'	0.3 מ' המבוקשים בהקלה להגבהת קומת הגג שניתן להמליץ לאשר.
	ברוטו: 5.0 מ'	4.6 מ'	
נסיגות	לחזית קדמית לרחוב יהודה בורלא: 2 מ' לשאר החזיתות: לא נדרשת נסיגה	3.40 מ' שאר החזיתות: מעל ל-1.2 מ'	הערה: בהתאם לתכנית ג'1 עבור בניינים מעל ל-9 קומות לא נדרשת נסיגה בקומת הגג בתנאי לשמירה על תכסית מקסימלית של 65%.
מצללה על הגג שטח	מרפסת דרום מזרחית: 1/3 משטח מרפסת גג של 73.02 מ"ר המהווה 24.34 מ"ר מרפסת דרום מערבית: 1/3 משטח מרפסת גג של 73.5 מ"ר המהווה 24.07 מ"ר מרפסת צפון מזרחית: 1/3 משטח מרפסת גג של 73.5 מ"ר המהווה 24.5 מ"ר מרפסת צפון מערבית: 1/3 משטח מרפסת גג של 72.5 מ"ר המהווה 24.1 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' כלפי כל החזיתות ובמקרים מסוימים ניתן ללא נסיגה	מרפסת דרום מזרחית: 16.22 מ"ר מרפסת דרום מערבית: 16.22 מ"ר מרפסת צפון מזרחית: 16.66 מ"ר מרפסת צפון מערבית: 16.52 מ"ר -תואם	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	85% משטח מגרש של 1,268 מ"ר המהווים 1077.8 מ"ר	1065.49 מ"ר	
קומות	2 או עד 6 קומות במידת הצורך	3	קומת מרתף נוספת (חלקית) מוצעת לצורך הסדרת חניה בהתאם לתקן הנדרש וניתן לאשר (ללא הקלה).
גובה	4 מטרים או יותר במקרה הצורך	3.5 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין	קומת מרתף (-1): -חניה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		-חדר טרפו -חדר מערכות קומת מרתף (-2): -חניה -חדר מערכות קומת מרתף (-2): -חניה -2 מאגרי מים -חדר משאבות	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה הקובעת (+11.99) מוצע 0.49 מ' מעל למפלס הרחוב (+11.50) בהתאם למותר.

הערות נוספות:

ח"ד צוות תכנון צפון- ע"י הילה ירושלמי: א- לנושא חצי קומה בהקלה: מומלץ לאשר הבקשה להקלה של 0.5 קומה עבור בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38, בכפוף לעמידה בסיכום תיאום התכנון הרצ"ב. הבניין הקיים בן 5 קומות + 3.5 ק' מתוקף תמ"א 38 + 0.5 קומה בהקלה + קומה חלקית מתוקף תכנית ג'1 = סה"כ 9 קומות + קומת גג חלקית. השיקולים להמלצה על ההקלה המבוקשת: 1. הנ"ל בהתאמה לתכנון העתידי בשכונה. 2. הנ"ל בהתאם לגובה הקומות שהומלץ לאישור (בהקלה) עבור שלושת הבניינים השכנים מדרום בורלא 3-5-7. ב- לנושא קו הבניין האחורי: -מבוקש לשנות קו בניין אחורי ל-5 מ' במגרשים בכתובות בורלא : 5,7,9: אין מניעה להמליץ על השינוי המבוקש בכפוף לעמידה בתנאי תיאום התכנון המצוין מטה, שכן הדבר סביר ולא יהווה פגיעה במרחב הציבורי, או בשטחי זיקת המעבר לרכב.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
2	תוספת 23 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 39 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
4	הגבהת קומת עמודים לגובה של 3.15 מ' נטו לעומת 2.30 מ' נטו המותרים בתכנית 1740

#	הקלה
5	הגבהת קומת גג חלקית לגובה של 3.30 נטו לעומת 3.00 נטו המותרים בתכנית ג1
6	הצללה מבטון במפלס קומת הגג
7	סגירת קומת עמודים והסדרת 3 יח"ד בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38
8	הגדלת תכסית הבנייה במגרש ל 56% במקום 30% המותרים על פי תכנית
9	ניוד זכויות בנייה ויח"ד בין הקומות כולל קומת הקרקע
10	הקלה לתוספת קומה לטובת השלמת קומה חלקית לפי תמ"א 38/א
11	הקלה בתקן חניה ותכנון 55 מקומות חניה במקום 66 מקומות חניה הנדרשים

תאריך הודעה אחרונה: 07/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
4	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 3.15 מ' לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38. גובה הקומה מוצע בהתאם לשאר קומות הבניין.
5	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בגובה (נטו) של 3.3 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג'1.
6	הקלה לא נדרשת- חומרי המצללה מוצעים בהתאם למותר בתכנית ג'1 ובהנחיות המרחביות.
7	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
8	הקלה לא נדרשת- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38 שלא קובעת תכסית מותרת לחלקה.
9	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
10	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת חצי קומה מעל 5 קומות המותרות לפי התב"ע וחצי קומה כסטיה ממדיניות של תמ"א 38 ללא הקלה (סה"כ 9.65 קומות בבנין), בהתאם לחו"ד של צוות התכנון, כמפורט לעיל ב"הערות נוספות". יש לציין המוצע לא חורג ממספר הקומות המותר בתא/5000 וכן אושר לבניין השכן מזרח בכתובת יהודה בורלא 3, ותואם את מספר הקומות המבוקש בשני הבניינים השכנים מזרח (המוגשים במקביל ועד לא ניזונו בוועדה) בכתובת בורלא יהודה 5 + 7.
11	ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת 1:1 בהתאם לחוות הדעת של "מכון הרישוי-תנועה וחניה" להלן.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	גבי קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413, רבקה קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	הגדלת גובה הבניין ל - 10 קומות, במקום 6 מותרות לפי תכנית!! תוספת 22 יחידות דיור, במקום 16 יחידות מותרות, בסה"כ 38 יחידות דיור. הגדלת שטחי הדירות הקיימות עד 25 מ"ר לכל דירה, בסה"כ - 400 מ"ר לבניין. הגבהת קומת העמודים לגובה 3.15 מ' לעומת 2.3 מ' לפי תכנית 1740. הגבהת קומת הגג לגובה 3.30 מ' לעומת 3.0 ה' לפי תכנית ג1. הגדלת תכסית הבניה ל - 56% במקום 30% המותרים על פי תכנית. הקלה לתוספת קומה לטובת השלמת קומה חלקית לפי תמ"א 38. כל ההקלות והבקשה להיתר לבניין חדש, יגרמו למחסום משב אויר רענן לדירתנו ממזרח. כולל הסתרת הנוף במרפסת, עקב גובה הבניין המבוקש. בנוסף הגדלת הצפיפות ל - 38 יחידות דיור במקום 16 קיימות תגרום לבעיות חניה חמורות בסביבת רח' בורלא, שבין כך בעיתית גם כיום ללא הבניה הבוקשת!! תנועה בעייתית לכלי רכב ברח' בורלא, עם פקקים, בעיקר בשעות הבוקר ואחר הצהריים!!
2	דפנה כהנא - החילזון 5,	החלקה נשוא הבקשה הינה בשטח של 1,268 מ"ר ושטח הבניה המבוקש

#	מתנגדים	נימוק
	רמת גן 5252269, מיכאל כהנא - החילזון 5, רמת גן 5252269	הינו 8,296 מ"ר המהווים 654 אחוזי בניה. מעיון במסמכי הבקשה עולה כי הפרוייקט המבוקש להיבנות ברחוב בורלא יהודה 9, מהווה בניין גדול מימדים מעל 3 קומות מרתף חניה, הכולל 54 מקומות חניה, 2 חניות לנכה ו- 8 חניות לאופנועים. הבקשה כוללת הגבהה נוספת למבנה, מעבר ל- 10 הקומות הטיפוסיות המבוקשות, וזאת על ידי הגבהת גובה הקומות (בקומות הטיפוסיות) ל- 316 ס"מ נטו והגבהת גובה והמהווים 350 ס"מ ברוטו. הקומה העשירית הינה בגובה של 330 ס"מ נטו ומעליה בניה נוספת בגובה של 110 ס"מ כך שהבניה כולה הינה בגובה של 36.10 מ'. לעניין זה יצינו המתנגדים כי תכנית היזם לוקה באי דיוקים. מעיון בתוכנית היתר הבנייה הראשי משנת 1972 עולה כי גובה הקומה הטיפוסית הוא 295 ס"מ ברוטו (270 נטו) וגובה קומת העמודים הוא 275 ס"מ ברוטו (250 נטו), כך שגובה הבניין המקורי הינו 17.40 מ ללא תוספת חדרי היציאה לגג. המתנגדים יטענו ויוסיפו כי תכנית היזם לוקה באי בהירות וקיימות סתירות מהותיות בין המבוקש בהקלה לעניין גובה הקומה הטיפוסית והקומה העליונה, וגובה הבניין העתידי שיוקם ככל שהבקשה תאושר. מעיון במסמכי התוכנית, עולה כי גובה הקומה העשירית הינו 345 ס"מ ומדוע "זוכה" קומה זו באופן ספציפי להגבהה נוספת. הגבהת הקומות הטיפוסיות, בין אם צוין במפורשות בהקלה ובין אם נסתר, מגביה את המבנה בעוד כ- 5 מטר מעבר ל- 5 הקומות המבוקשות מעל הבניין הקיים. פירשו של דבר שהקומה התשיעית והקומה העשירית יתנשאו בגובהם מעל דירת המתנגדים ומרפסת הגג שבבעלותם הפונה לבניין נשוא הבקשה. המבוקש בבקשה עולה על התוספת המותרת מכח התמ"א של 3.5 קומות ואין להתיר את המבוקש. חישוב זכויות הבניה ויצירת בניין בהיקף בניה חריג, ללא כל תרומה של שטחי ציבור או שטח פרטי פתוח הינו תכנון מפורט (תכנון נקודתי) שאיננו לגיטימי ויוצר צפיפות פוגעת במרקם השכונתי, ללא כל תרומה לשכונה או לציבור ותוך הכבדה עצומה על השכונה. המתחם של המתנגדים כולל 243 יחידות דיור בשטח של 20 דונם. מדובר ב - 12.15 יחידות לדונם. החלקה בה מבוקשת הבניה הינה בשטח של 1,268 מ"ר ומבוקשות בה 38 יחידות דיור. מדובר ב - 30.4 יחידות לדונם. זהו פער עצום אשר אין לאשר אותו. יתר נימוקי ההתנגדות מפורטים בכתב ההתנגדות המלא המצורף להתנגדות המוגשת באופן המקוון.
3	צילי נתנזון קוך - גלילי ישראל 4, תל אביב - יפו 6937704	מצורף קובץ עם פרטי ההתנגדות. עיקרי ההתנגדות: מדובר בחריגה עצומה משמעותית ומהותית, אשר לכן תפגע בתושבי האזור של החלק הדרומי של רחוב בורלא, תהווה פגיעה ישירה ותוריד את ערך הדירות שלנו בכלל (של התושבים באזור החלק הדרומי של שכונת למד בסביבת הבניין האמור) ושל הדירה שלי בפרט; תגרום להחמרה של בעיות תשתית שהן גם כך חמורות באזור זה, ובעיקר בעיות תנועה וחניה חמורות בסביבת רחוב בורלא, שבין כה וכה בעייתית גם כיום ללא חריגות הבניה העצומות המבוקשות; תנועה בעייתית לכלי רכב ברחוב בורלא, עם פקקים רבים בעיקר בשעות הבוקר ואחר הצהריים, שלא לדבר על קשיים שייווצרו בכניסה יציאה לשכונה שלה שתי כניסות בלבד.
4	דפנה כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411, מיכאל כהנא - בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411	ה"ה מיכאל ודפנה כהנא (להלן: "המתנגדים") בעלי הדירה ברחוב לוי אשכול 11 33 תל-אביב הידועה כחלקה 52 159 בגוש 7222 הגישו התנגדות קודמת וכעת מוגשת התנגדות לפרסום נוסף שעניינו הפחתת החניה בבניין נשוא הבקשה. הבקשה להיתר כרוכה בהקלות רבות, אשר במצטבר יוצרות המכביד בגודלו ובמספר היחידות על הסביבה ועל המתנגדים וכן הוועדה המקומית בוחנת כל בקשה לגופה מבלי לבחון את כל הבקשות כמקשה

#	מתנגדים	נימוק
		אחת לגבי הבקשות להיתרי בניה בבניינים הצמודים מצפון: ברחוב בורלא 3, בורלא 5, בורלא 7 ובורלא 9, בראיה כוללת של המתחם כולו להלן: "המתחם התכנוני". כמות היחידות המבוקשת בבקשות להיתר בניה, ותוספות יחידות הדיור המבוקשת במתחם התכנוני של הבניינים ברחוב בורלא 3 (33 יחידות), ברחוב בורלא 5 (38 יחידות), בורלא 7 (38 יחידות), ובורלא 9 (38 יחידות), , תהווה כמות יחידות אשר תגרום לכאוס ביצירת צפיפות עצומה במתחם, מצב לא סביר של הכפלה ושילוש של נפחי הבניה והתנועה וכל זאת בשיטת סלאמי, בניין אחרי בניין, פלח אחר פלח, כך שכל החזית מדירת המתנגדים תהיה נתונה לקיר מסך. אין כל הצדקה לתכנון נפרד של כל בניין ובניין ויש ליצור תכנון מיטבי אחד, אשר יהווה פתרון למתחם התכנוני למתחם התכנוני. אין חולק כי עניינה של הבקשה הוא תכנון נקודתי של בניין אחד, ללא ראייה רחבה על השלכותיו על הסביבה ותכנון מסוג זה ידוע ומוכר כמועד להיות תכנון הרסני. תכנון זה אף יוצר תקדים תכנוני מחייב אשר מהווה בהכרח אפקט דומינו. הפחתה מצטברת של 70 מקומות חניה למתחם כולו תיצור כאוס תחבורתי, כאשר אין בסביבה הקרובה פתרון חניה במרחב הציבורי, למעט מספר מצומצם של מקומות חניה ברחוב. מן הפן המשפטי טוענים המתנגדים כי אין ליצור בדרך של רצף של הקלות תכנון פרטני לכל חלקה וחלקה ללא ראייה כוללת של כל המרחב התכנוני. בענייננו נוצר רצף של בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות רבות בכל אחת מהבקשות. מדובר בארבעה בניינים הכוללים 16 יח"ד ובסך הכל 64 יחידות, אשר יהפכו ל 147 דירות. הפיכת המתחם כולו למתחם הכולל בניה עצומה ללא חניה מספקת מחייב תכנון של תכנית מפורטת. יתר נימוקי ההתנגדות ובהרחבה מפורטים במכתב המצורף.
5	יניב ירדני - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	לבקשת ההיתר הם מבקשים הקלה לספק כ 20 חניות מתחת למה שמוגדר בתקן. ברחוב בורלא קיים כבר היום לחץ על מקומות החניה, עם ההקלה הלחץ יעלה לרמה שיהיה בלתי אפשרי למצוא מקום חניה ברחוב ובשכונה.
6	חי לירון - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	הם מבקשים הקלה ולספסם למיטב ידיעתי כ-20+ חניות מתחת למה שמוגדר בתקן העירוני של הרחוב (בורלא) כבר כיום יש מצוקת חניה חמורה ועם ההקלה הזאת זה כבר יהיה בלתי נסבל
7	מירון יגודניק - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413, נירה יגודניק - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	לבקשת ההיתר הם מבקשים הקלה לספק כ 20 חניות מתחת למה שמוגדר בתקן. ברחוב בורלא קיים כבר היום לחץ על מקומות החניה, עם ההקלה הלחץ יעלה לרמה שיהיה בלתי אפשרי למצוא מקום חניה ברחוב ובשכונה.
8	גל שוורץ - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	רחוב בורלא הינו רחוב בעל מצוקת חניה גבוהה - שכונה ישנה יחסית, אין מספיק מקומות חניה בבניינים עצמם, ואוכלוסיה גדלה. גם כיום יש מצוקת חניה ברחוב - עבורי, לשאר דיירי הרחוב ולאורחים שמתקשים למצוא חניה לכן, איו מקום להקל על הבקשה ולאפשר ליצור פחות מקומות חניה מהתקן (שגם ככה צומצם). מדובר בבניין שעובר תמ"א שתשביח משמעותית את הנכסים של דייריו. לכן מתבקשים דיירים אלה לשאת בעלויות הבניה כולה, כולל חניה, ולא לגלגל חניות לרחוב (כלומר לחסוך בעלויות ע"ח פגיעה בשאר דיירי הרחוב ואורחיהם).
9	גבי קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	אישור הקלה בתקן החהיות ל - 55 במקום 66 מקומות חניה נדרשים , תגרום תחריפה את מצוקת החניה הקיימת כיום ברח' בורלא , לדעתי אישור ההקלה תפחית את מקומות החניה הקיימים כיום ברח' בורלא.!!

עמ' 150

מידע: 22-01154 רישוי: 24-1005 ת.בניין: 2116-009

#	מתנגדים	נימוק
10	רבקה קיינר - בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413	הקלה בתקן החניה ל - 55 מקומות חניה , במקום 66 מקומות חניה נדרשים , תגרום למצוקת חנייה חריפה ברח' בורלא. כבר כיום קיימת בעיית חנייה גדולה ברח' בורלא , במרבית שעות היום והלילה!!!

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

- 1. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לגובה הבניין המוצע, שינוי אופי ומרקם השכונה - על אף**
שמבוקשת תוספת חצי קומה בהקלה, הבניין מוצע בתוך טווח הקומות המותר לפי נספח הבינוי של
תכנית 5000, ותוספת הקומה המבוקשת בהקלה (סה"כ 9.65 קומות) מומלצת לאישור ע"י צוות התכנון,
ע"י בחו"ד המצורפת.
- 2. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לגובה הקומות בבניין -** גובה הקומות הטיפוסיות מוצע בהתאם
לגובה קומה (ברוטו) המותר בהנחיות המרחביות, 3.5 מ' עבור קומה טיפוסית.
על אף שגובה קומת הקרקע מבוקש בהקלה, 3.15 מ' (נטו) לעומת 2.5 מ' (נטו) המותרים לפי תמ"א 38,
אין לקבל את ההתנגדות לעניין מאחר ומדובר בגובה מקובל ברחבי העיר וכאמור תואם את גובה קומה
ברוטו המותר בהנחיות המרחביות, 4.0 מ' לקומת הקרקע (מוצע 3.5 מ').
על אף שגובה (נטו) של קומת הגג מבוקש בהקלה, 3.3 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג'1 הוא לא
משפיע בפועל על גובה הבניין, מאחר והגובה ברוטו של קומת הגג מוצע בתוך 5 מ' המותרים לפי תכנית
(מבוקש גובה ברוטו של 4.6 מ' כולל מעקה גג עליון), וכן תואם את גובה קומה ברוטו המותר בהנחיות
המרחביות (3.5 מ').
- 3. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לצפיפות, העומס התחברותי ומחסור החניה -** הצפיפות המוצעת
מבוקשת בהתאם לצפיפות המותרת בבניין לפי תמ"א 38. פתרון החניה לבניין מוצע בהתאם לתקן החניה
העירוני הנדרש.
- 4. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לעומס על תשתיות הרחוב -** תהליך קבלת ההיתר כולל תאום
ומותנה באישור גורמי תשתית (מי אביבים, חח"י) להתאמת הבניין המוצע וחיבורי התשתיות בהתאם
לנדרש.
- 5. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לפגיעה בערך דירות המתנגדים -** מדובר על התנגדות שמהותה
קניינית, ואין הוועדה דנה בהתנגדויות מעין אלו.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 07.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 17/02/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 39 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-20 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072:

66 מקומות חניה לרכב פרטי ($19 \times 1.33 + 20 \times 2 = 66$),

2 מקומות חניה לרכב נכים,

8 מקומות חניה לאופנועים,

39 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן לפי התקן כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי:

55 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 32 מ"ח עבור 16 יחידות דיור שהיו קיימות בבניין ו-23 מ"ח עבור 23 יח"ד
נוספות),

2 מקומות חניה לרכב נכים,
8 מקומות חניה לאופנועים,
39 מקומות חניה לאופניים.
מתכננת תנעה אנה מ. משרד דגש הנדסה.

חסרים:

11 מקומות חניה לרכב פרטי בהשוואה למדיניות תא/מק/9072.

חוות דעת:

1. פורסמה הקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור יעוד המגורים במגרש ממדיניות תא/מק/9072 ל-תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.
2. מבוקשת חריגה ממדיניות תא/מק/9072 אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי".

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-66 מקומות חניה לרכב פרטי ל-55 מקומות חניה לרכב פרטי מהסיבות הבאות:
א. המגרש ממוקם במרחק של עד 600 מטר מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'
ב. אין אפשרות ב-3 קומות מרתף לתכנן עוד 11 מקומות חניה מעבר למוצע.

כיבוי אש-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

לא נדרש תיאום לפני ועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש.
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.

איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

לא נדרש תיאום לפני ועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 37,133.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 30,833 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
התכנון שונה כדי לאפשר את שימורו של עץ מס' 12 העץ ישומר בליווי אגרונום ובכפוף למפרט השימור עץ מס' 14 שונה להעתקה בתחום המגרש.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 29.04.2025

יש להציג מיקום לבלוני גז (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.12.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	10.00	50.00	5.00	כריתה	7,410.00
2	שיח שפלרה	1.00	5.00	1.00	כריתה	0.00
3	פנסית דו נוצתית	8.00	20.00	5.00	כריתה	2,773.00
4	קלסטימון אדום	8.00	40.00	5.00	כריתה	10,289.00
5	פלומריה ריחנית	3.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
6	מכנף נאה	6.00	40.00	3.00	כריתה	4,039.00
7	מכנף נאה	4.00	30.00	2.00	כריתה	2,272.00
8	מכנף נאה	4.00	30.00	2.00	כריתה	2,272.00
9	ברכיטון צפצפתי	8.00	10.00	3.00	כריתה	0.00
12	פיקוס שדרות	11.00	60.00	10.00	שימור	19,804.00
14	פיקוס שדרות	10.00	50.00	10.00	העתקה	13,753.00
15	מכנף נאה	9.00	40.00	8.00	כריתה	8,078.00
16	ספיון השעווה	8.00	40.00	8.00	שימור	8,802.00
17	וויניגטוניה חסונה	15.00	40.00	3.00	שימור	6,048.00
18	בוקיצה	8.00	15.00	4.00	שימור	1,384.00
19	אלמוגן רחב עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	2,893.00
20	דקל ארכיתמר אלכסנדרה	7.00	15.00	3.00	שימור	3,024.00
21	דקל ארכיתמר אלכסנדרה	6.00	15.00	3.00	שימור	2,592.00
22	דקל ארכיתמר אלכסנדרה	7.00	15.00	3.00	שימור	3,024.00
23	פיקוס בנימינה	8.00	22.50	3.00	שימור	2,034.00
24	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	2.00	שימור	1,808.00
25	פיקוס בנימינה	4.00	10.00	2.00	שימור	0.00
26	פיקוס בנימינה	4.00	5.00	2.00	שימור	0.00
27	פיקוס בנימינה	6.00	15.00	2.00	שימור	0.00
28	פיקוס בנימינה	4.00	5.00	2.00	שימור	0.00
29	פיקוס בנימינה	4.00	5.00	2.00	שימור	0.00
30	פיקוס בנימינה	10.00	40.00	5.00	שימור	5,878.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 09.05.2024)

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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 09.05.2024)

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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 09.05.2024)

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

תיאור הדיון צוות התנגדויות

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

צוות מקצועי: אהוד עמרם.

מטעם המתנגדים: צילי נתנזון קוך, גדי זילברברג ב"כ המתנגדים מיכאל ודפנה כהנא (בורלא 9) דירת הגג מספר 33, עו"ד ענת סמג'ה ממשרד עורכי דין זילברברג, עו"ד בינשטוק ומר איתן בינשטוק, בעלי הפנטהאוז באפטר 11 הפונה לכיוון מזרח, גבי ורבקה קיינר.

מטעם המבקשים: רן מדלמן "עץ השקד", עו"ד בר פרנקל ב"כ היזם "עץ השקד" (בורלא 9), עו"ד מיכל אובסיד, מיכל לוסקי דיירת (בורלא 9), רועי טלמון אדריכל (בורלא 9), עו"ד תומר דרוק (בורלא 9), דוד בר קינן (בורלא 5-7) מטעם המבקשת "אשתרום מגורים", גיל חן - מנהל התחדשות עירונית "עץ השקד", קוסטה "אשתרום מגורים", יואל גורדון "אשתרום מגורים", גליה מלטסטה דיירת (בורלא 5).

דברי המתנגדים:

צילי נתנזון קוך: קודם כל תודה שהזמנתם, למרות שהיא זזה הרבה פעמים. אני לא בעלת אינטרס בעד ואני לא עורכת דין, אני מקווה שאני אהיה מספיק ברורה. גרים בבורלא 14, הדירה נרכשה בשנת 1972, מחברת "גד", הבניין בן 6 קומות קומה 7 הפנטהאוז, כאשר העירייה התחייבה שמול השורה שלנו תהיה שורה של 4 קומות עם קומת גג, אי לכן ובהתאם לזאת ההורים שלי רכשו קומה 5 עם נוף פתוח לים.

ליאור שפירא: לא צירפת את ההתחייבות העירונית?

צילי נתנזון קוך: לא. אני לא יודעת איך עושים את הפרוצדורות.

ליאור שפירא: אני אאפשר לך עוד שבועיים אחרי הדיון הזה, לשלוח לי את המסמך הזה למייל שלי, זה מאוד מעניין אותי ההתחייבות של העירייה. יש לך את המסמך הזה בבית?

צילי נתנזון קוך: ההורים שלי, אני לא יודעת, אני אחפש, אם אני יכולה להיעזר בעירייה בחיפוש אחרי המסמך.

ליאור שפירא: אין כזה מסמך.

צילי נתנזון קוך: שאלת הבהרה ברשותך, יש כזה דבר כשקונים דירה אתה יודע מה בונים מסביבך, והעירייה נותנת תוכנית שאני לא יודעת איך קוראים לזה, ולפי זה אתה עושה את השיקולים שלך, אני מניחה.

ליאור שפירא: יש תוכנית שמשנתה ומשנה את אופיה, אבל העירייה לעולם לא מתחייבת. התב"ע משתנות. את לא קונה דירה ואחרי זה קיבלת בעלות על כל הסביבה שלך.

צילי נתנזון קוך: חלילה וחס, אבל שיקולים שזה הדבר היקר שאני קונה בחיי נגרמים מתוך ראייה סביבתית וזה ברור, גם היו שינויים, לי הירוקה צמחה, פעם היה גן שעשועים, הנוף התכווץ, עכשיו הנוף הולך להיעלם. לא יהיה אויר, הולך לקום שם איזה "מונסטרום" ענק. לי מתמודדת עם קשיים תחבורתיים מאוד כבדים, יש 2 כניסות

ויציאות מהשכונה, מעט מאוד חניות, והעירייה אני מבינה את החזון וכרגע שהחזון עדיין לא ממומש, אין תחבורה שהיא רכבת קלה, מטרו וכו', יש מצוקת חנייה מאוד גבוהה.

ליאור שפירא: הם בונים מרתפי חנייה גדולים.

צילי נתנזון קור: כמה חניות לכל דירה?

ליאור שפירא: חנייה אחת.

צילי נתנזון קור: או.קיי, אני לא מכירה בשכונה מישהו שיש לו מכונית אחת. זה בין 2 ל-3 יש גם 4. זה בדיוק ההחרפה שאני מדברת עליה, שלא לדבר על זה שמגיעים אורחים. יהיו 40-60, איפה יחנו?

ליאור שפירא: כמה חניות יש לכם?

צילי נתנזון קור: אני אסביר לך מבורלא 14 ועד בורלא 4 החניון הוא משותף, הוא פס אחד ארוך, אתה בטח בקיא בפרטים.

ליאור שפירא: לכן אני יודע שזה לא 1 ל-4.

צילי נתנזון קור: נכון, כבר עכשיו יש מצוקה. אתה מחזק את דברי, כל האנשים שבאים הביתה חונים מ-4 אצלנו אנחנו אצלם, אנחנו יכולים להסתובב שעות בשביל לחפש חנייה, אתה מגדיל את מספר הדיירים, אתה לא מגדיל בהתאם את מספר החניות. זאת בעייה אחת. שניים, נגיד שנמצא פתרון של חנייה, יש שתי יציאות בבוקר לעבודה, אני מזמינה אותכם לבוא בבוקר ולחנות את היציאה מהשכונה, סיוט, כאילו נתיב אחד שהופך להיות שניים ברמזור, מאוד קשה לצאת מהשכונה, גם לחזור הביתה קשה, כי הנתיב באים מדרך נמיר, יש נתיב אחד שמאלה, עומד שוטר מבורך, אבל עדיין אתה עומד רבע שעה ברמזור. יהיה פתיר עוד כמה שנים, כרגע אנחנו מאוד סובלים, והסבל הזה רק יגבר. נמשיך הלאה, יש בית ספר אחד, יש 2 אשכולות גנים, בשני הקצוות של השכונה מפוצצים, נעמת, אתה צריך רשימת המתנה, ובאמת צריך להיות בכדי שהילדים יתקבלו באותם גנים, האוכלוסיה הולכת לצמח בצורה מאוד מהותית, כבר כעת יש 3 בניינים שנקרא "שיכון צעירים" 15, 16 ו-17 כבר עכשיו הם התרוממו, אבל עכשיו אתם חונקים אותנו, מה נעשה, אנחנו מבקשים את עזרתכם כדי שתגנו עלינו, שתתנו לנו את איכות החיים שאנחנו רגילים אליה. בגלל בצע כסף, למה? לי זה לא שיפור איכות חיים, כל השכונה זאת בעייה.

גדי זילברברג: שמעתי את דברי ההתנגדות, אני רוצה להוסיף בכובע היותר מספרי שלהם, אני מייצג את משפחת כהנא בעלי דירת גג ברחוב בורלא 11, דירה מספר 33 פונה לכיוון צפון מזרח, מדובר בדירת הגג היוקרתית שנרכשה לפני 20 שנה, קומה 9 ו-10, דירת דופלקס, הדירה שלהם פונה לכיוון מזרח ממרפסת הגג, הסלון שלהם פונה לכיוון צפון, מדובר בדירת יוקרה. במתחם, חלקה 52, היא בעצם חלקה אחת שיוצרת שטח ציבורי פתוח, שלושה מבנים שבמקור היו נחשבים למגדלים של 9 ו-10 קומות. כתוצאה מכך נוצרו שטחים מרובים, שכונה ירוקה של עצים, שכונה ירוקה של שיכון ל' מוגדר בתקופה הקודמת, מעבר לזה יש את הבנייה סטנדרטית שהיא בנייה יחסית בצפיפות לא גבוהה, מגרשים של דונם שעליהם מותר לבנות 16 יחידות דיור, מקום חנייה לכל אחת מהדירות. אנחנו מדברים על המתחם הרציף שבין בורלא 3 לבורלא 9, אנחנו מדברים על 16 דירות קיימות בכל בניין, מקום חנייה לכל דירה, מבקשים תוספת יחידות דיור, אנחנו מדברים על 17 יחידות דיור לבורלא 5, תוספת 22 יחידות, לבורלא 7, תוספת 22 יחידות לבורלא 9, אנחנו מדברים על תקני חנייה נדרשים של 46 מקומות חנייה לבורלא 3, 64 מקומות לבורלא 5 ועוד 64 מקומות חנייה לבורלא 7 ו-64 מקומות חנייה לבורלא 9. החנייה המוצעת לכל אחד מהבניינים, 35 (בורלא 3), 40 (בורלא 5), 40 (בורלא 7), 45 (בורלא 9), אנחנו מדברים על בקשה להפחתה מתקן החנייה, שזה 11 מקומות חנייה לבורלא 3, 24 מ"ח לבורלא 5, 24 מ"ח לבורלא 7 והפחתה של 10 מקומות חנייה לבורלא 10. זאת אומרת אם אנחנו סוחמים רק את ההפחתה במקומות החנייה, אנחנו מדברים על הפחתה מהתקן של 71 מקומות חנייה. על כך אני חושב שאלה הנתונים שישלימו בעם את מה שניסתה לטעון המתנגדת קודם בלי הנתונים המספריים. למה ההשלכות? הם מאוד פשוטות לכך שבעצם התנועה שאמורה לייצר ברחוב כתוצאה מהפחתת מקומות החנייה בבניינים עצמם תיצור כאוס תחבורתי, כי כולם עדיין ימשיכו לחפש חנייה כל

עמ' 155

מידע: 22-01154 רישוי: 1005-24 ת.בניין: 2116-009

הזמן, כי עדיין לא בטווח הנראה לעין, אולי בטווח הארוך זה יפתר, נושא הרק"ל, אין פה תחנת רכבת קרובה. זה לא שבמתחם קרוב, איפה שהוא ברחוב לוי אשכול יכולה להיות תחנת רכבת קרובה שתפתור את העניין, צריך לחצות את השכונה על מנת להגיע לקניון רמת אביב. ביצירת מצב שבעצם אין פתרון תחבורה עתידי כי הרק"ל לא עובר ברחוב לוי אשכול, הרק"ל יעבור באבן גבירול ירד באינשטיין עד הסוף, אין פתרון ישים מבחינת הרכבת הקלה ולכן אנחנו מדברים על יישום של תוכנית שלא תיצור פתרון תחבורתי, היא תיצור עומס תחבורתי אדיר, במיוחד שפתרון החנייה שאמור להיות לבניינים האלה, הוא פתרון החנייה באמצעות הרחוב. אנחנו מדברים על תוכנית שבאה לשנות מתוכנית ל' 1435, מדברים על תוכנית שהתירה בנייה של 4 קומות על עמודים. ליאור שפירא: הלוקוחות שלך, יש להם חנייה בבניין?

גדי זילברברג: כן.

ליאור שפירא: אז איך זה מטריד אותם אם כך?

גדי זילברברג: הם ירצו לצאת מהבניין, בל' הירוקה אין בעייה, אני חושב שהיזם בזמנו השאיר לעצמו עוד מספיק מקומות חנייה ולמרות שהלוקוחות שלי הם לא רוכשים מקוריים, הם רכשו זכות לחנייה נוספת, אין להם בעייה של מקומות חנייה, אני מתייחס לחנייה ברחוב שתכביד על התנועה, לאנשים לא יהיה להם חנייה בתוך מרתף החנייה, הם יצטרכו לחפש חנייה ברחוב.

אלחנן זבולון: בתב"עות חדשות מה תקן החנייה שאנחנו מאשרים בצפון העיר?

גדי זילברברג: 48 יחידות דיור, ואתם קובעים 64 מקומות חנייה בתקן חנייה, אני יודע לעשות את המכפלות.

אלחנן זבולון: תקן החנייה בתב"עות חדשות זה 0.8.

גדי זילברברג: אני לקחתי את המספר של 38 יחידות סך הכל בבניין, ראיי את התקן חנייה הוא 64, אם במכפלה זה יגיע ל-1.2.

ליאור שפירא: המדיניות העירונית היא להקטין את כמות הרכבים בתוך העיר. עוד מעט תהיה אגרה, מה שאני מנסה שהטיעון של חניות והפחתה הוא לא תואם את המדיניות העירונית.

גדי זילברברג: אני יכול לומר כי הייתי שמח אם המדיניות היתה כזאת שמאפשרת לי שימוש בתחבורה הציבורית. אתה יכול להשתמש בתחבורה ציבורית אם היא אפקטיבית, כאן בשיכון ל' לא יהיה תחבורה ציבורית שיהיה אפשר להגיע איתה למרכז העיר או לאזורים אחרים, כי הקו הירוק רחוק מאוד, לא נגיש, לא פתיר, אין לכינתיים חלופה אחרת, אם מדברים על המטרו, כשהתחנה הקרובה אמורה להיות בספורטק פינת רוחק נמיר, עוד פחות ישים, כשחלופות לא קיימות, צריך לקחת בחשבון שהאנשים לא מנותקים מהמציאות, הם לא יבחרו עכשיו ללכת לקנות דירה בבורלא 3,5,7 ו-9 כשלא יהיה להם אפשרות מלכתחילה להביא את הרכב השני, השלישי והרביעי לרחוב.

ליאור שפירא: היזם לא יודע את זה?

גדי זילברברג: אני לא יודע, אני לא נכנס לשיקולים של היזם.

ליאור שפירא: לשיטתך, אף אחד לא יקנה שם דירה.

גדי זילברברג: אני אומר שהמצוקה של החנייה תיפול על הרחוב. הנקודה של הזכויות למגרשים התב"עים שהם מגרשים 69, 70, 71, 72 לתב"ע 1435, תל אביב שדיברה על זכות להקמת בניין של 4 קומות על עמודים, בשלב יותר מאוחר, כתוצאה מתוכנית ג', חלק מהבניינים ניצלו תוספת בנייה לבניי העל הגגות, דירות הגג הורחבו בתוספת בנייה של 23 מ"ר, אני מרכז את ההתנגדות, אני לא חוזר כן באיזה בניינים כן ואיזה לא. אופי השכונת לא מהווה

עמ' 156

מידע: 22-01154 רישוי: 24-1005 ת.בניין: 2116-009

שום פגיעה בהסתרה של הנוף, שום פגיעה בדירה של הלקוחות שלי. לפי ההדמיות של היזמים, בתמיכה לבקשה להיות, אנחנו מדברים על סוג של הדמייה של בניין בודד מיוצר על רקע של שום דבר, אם נצרף את ההדמיות, תראו מרקם של חומר שמייצרת את שורת הבניינים של 3, 5, 7 ו-9 בצורה כזאת שבעצם לא המרווחים, לא הגובה לא יוצרים שום מצב שהוא דומה למצב הנוכחי. מדברים על בנייה גבוהה עם הקלה בגובה כל קומה, מדברים על בנייה שלמעשה אצלנו היא 2.90 לקומה לעומת בנייה שאמורה להיות 3.30 לקומה. ליאור שפירא: אחת הסיבות העיקריות שאתם נמצאים כאן, זה כי אנחנו נותנים להם הקלה של תמ"א 38 זה קומה, כל מה שעכשיו הערת זה אם אני אקבל את ההתנגדות שלך אני יאבד קומה.

גדי זילברברג: זה מאוד משמעותי ללקוחות שלי.

ליאור שפירא: לא הגענו לגובה.

גדי זילברברג: אתה מתכוון מה זה יקל על הלקוחות שלי, אנחנו מדברים על 4 דירות לקומה, כפול 3 בניינים, מדברים על 12 דירות, על 24 מקומות חנייה, אנחנו מדברים על המציאות.

ליאור שפירא: אם התקן שלנו זה 1.

אלחנן זבולון: 12 יש לך למטה, נשאר לך רק 12.

גדי זילברברג: אני לא מניח, אם המגמה זה להפחית את ה-12 הקיימים, יש לנו פחות 12 מקומות חנייה, הבעיה ביחס ליתר המקומות תצטמצם, אני מדבר על מצב שאני מבחינת הלקוחות שלי, הגובה של הבנייה העתידית היא קרדינלית.

אלחנן זבולון: אני מדבר איתך על הגובה. יש כאן פרויקט רב ממדים, האם בהנחה שלכל דייר יש יותר ממכונית אחת, כל הפרויקט הזה מנקודה זו של חנייה, עומס היציאתי מהשכונות הוא דרמה של 12 רכבים?

גדי זילברברג: אדוני שואל אם האצבע בסכר כאן תתפרץ, כל מקום חנייה שהופך להיות מטלה לציבור, אנחנו באותה מידה, לא אחת ולא שניים, האם עוד מכונית ברחוב איתמר בן אבי, היא זו שתשנה את התמונה.

ליאור שפירא: אם התוכנית הזאת לא תאושר, ובעוד מספר שנים יקדמו שם תב"ע כמות החניות תרד דרמטית.

גדי זילברברג: אני אגיד שהלואי שתקודם שם תב"ע, ואז אני אלך במסלול של 197 ואני אהיה ברשות בוועדה שתפסוק לי להערכתי פיצויים שמגיעים לי כאן, אני נמצא כאן במסלול היום שאין לי אפשרות לתבוע פיצויים, אין לי אפשרות לקבל ירידת ערך.

ליאור שפירא: הזכויות יהיו אותן זכויות.

גדי זילברברג: אמרתי אנחנו נמצאים בפגיעה וודאית, פגיעה בגובה, אנחנו נמצאים ברמה אם תרד קומה, לפחות ללקוחות שלי במרפסת הגג שלהם תהיה הקלה מאוד משמעותית.

ליאור שפירא: זה השיקול?

גדי זילברברג: כן, כי כשעומדת מול זה הרווחיות של היזם וההנאה של הלקוחות שלי, להבדיל, אני אומר שבדקו ומצאו שום תוכנית שהיתה במועד הרכישה לפני 20 שנה לא ביטאה את הפוטנציאל והתגשמות של הקמת החומה מול הדירות שלהם. אני יודע כאן לקמט בנקודה הזאת את הנזק המשמעותי לדירה הספציפית הזאת, אני יודע מה ההקלה של הקומה הנוספת מבחינת פרטיות מבחינת נוף, יוצרת מול הלקוחות שלי מה היא מייצרת, אם אני צריך הייתי לשקול בשיקולים שלי את הנושא של מה ההתנגדות שלי אומרת, מה הגובה בין הבניינים ואני אומר את זה, עם החתכים ועם גובה הקומות ועם יצירת קומה שבעצם קומה יותר גבוהה בפועל מעל דירת

הלקוחות שלי, אני אומר את זה, זאת לא נקודה שאני יכול לוותר על ההתנגדות בנושא שאדוני מאיר לגבי הנושא של החנייה. התייחסתי להדמיות ואני מבקש כאן, אני כן הייתי רוצה, עובדי מינהל ההנדסה שאמורים לשקף לוועדה בעצם את התדמית של הרחוב כמו שהוא הולך להיווצר עם המרחקים בין הבניינים, עם הגובה של הבניינים יתנו את הדעת, גובה הקומות המבוקש, קובה קומת הכניסה, אין לי ספק שצריך להביא בחשבון שהבניינים האלה יוצרים גובה שהוא מאוד משמעותי, מהווה פגיעה בדירה של המתנגדים. אני לא אחזור על נושא התנועה, ועל נושא המבנים לציבור ועל התרומה של הנושא הזה לשכונה, אני כן אומר שאולי זה המקרה שהיה הולך לתב"ע נקודתית.

ליאור שפירא: הגשתם ערר על בורלא 3, אתה רואה הבדל בין 5-9 לבניין 3?

גדי זילברברג: התנועה של בורלא 3,5,7 היא תהיה תנועה שתיווצר דרך רחוב אפטר זאת אומרת הכניסה שמיועדת להיות דרך זיקת הנאה בחלקה 52, הביא תנועה שלא אמורה לנוע מרחוב בורלא, בורלא 9 יצור את הפקק ליד בורלא 11, הרמפה התת קרקעית שמתוכננת לבורלא 3, הכניסה אמורה להיות בעצם, מי שמגיע לבורלא 3 יצטרך להגיע לגדה הצפונית של רחוב אפטר, בין אם הוא מגיע מרחוב בורלא הוא יפנה ימינה יכנס לתוך אפטר, אם הוא מגיע מכיוון רחוב לוי אשכול הוא יכנס לאפטר יעש סיבוב בכיכר, יעשה פניית פרסה ויכנס לרמפה של בורלא 3, בורלא 3 יכנס לחנייה שלו, בורלא 5 ו-7 יגלשו מאותה רמפת המשך, בהיבט הזה החנייה של בורלא 3, 5, ו-7 היא לא תהיה ממוקדת לפגיעה הקיימת וזה גם סוג של שיקול.

אלון בינשטוק: אני ואחי נמצאים כאן לייצג את אמי. אנחנו היורשים של אמנו שתיבדל לחיים ארוכים, ברחוב אפטר 11, דירה 34, דירת הפנטהאוז הפונה לכיוון מזרח. הדירה נרכשה לפני 20 שנה, אני בחנתי את התב"ע, ואני הבנתי שאין לי לבוא בטענות לתב"ע שהייתה קיימת, אנחנו לא באים בטענות על התב"ע הקיימת, ביחס לשאלה אם אתם יכולים לשפר את המצב הקיים על פי התב"ע אל מול הפגיעה בתושבים הקיימים שאין להם אולי זכויות קניין כאלה ואחרות בתוספות כלשהם, פה נכנסת הסוגיה של שיקול דעת של הגורמים המחליטים בעניין, אני סבור אני מניח שהוא גם מבוסס שבמסגרת האיזון בין האינטרסים הנוגדים, אני אפרט את האינטרסים שלנו וכיצד הם נפגעים על ידי הבקשה של המבקשים, מטבע הדברים אינטרס שעומד מאחוריהם האינטרס הוא אחד, כסף. באופן עקרוני ולכן נשאלת השאלה אם האינטרס של היזם, לתוספת כספית, מתבססת הבקשה לתוספת קומה ויכוח שהיא מוסיפה כסף, האם התוספת רווח, שהיא האינטרס הבלעדי של היזם, וכפי שנראה רק של היזם לבקשה הזאת, עומד לחול הפגיעה שנובעת ראשית כל לי כבעל אינטרס אישי לאי תוספת הקומה הזו, ביחס לכמות החניות שיש לו, ואיך זה פוגע בו, זכות העמידה פה של אדם שרוצה להתנגד נובעת ראשית מהאינטרס האישי שלו. גם בבג"צ כשמדובר בזכות פרסונלית בלבד, בית המשפט יתייחס לזכות המידה במהלך השנים האחרונות, גם אינטרס ציבורי מבקשים מהוועדה תשקול גם אותו במסגרת ההוועדה. האינטרס הציבורי של צפיפות הוא אינטרס שחורג הרבה מעבר לעובדה של יותר מחנייה אחת, אנחנו משופעים מהבחינה הזאת, זכינו ל3 חניות אז לכאורה אין לנו בהקשר הזה מה לבוא ולדבר על צפיפות. אדוני שאל בשאלתו את הזכות לבוא ולטעון על רעיון הצפיפות, מה אתה רוצה לך יש 3 חניות, אם אדוני רוצה לבוא ולומר, שיש לי 3 חניות, אני לא זכאי בפני הוועדה ולחייב אותה, השיקול הציבורי שיהיה פחות בנייה ואז יהיו פחות חניות.

אלחנן זבולון: זה המון המון בעיות אחרות, שמנהל התכנון שואף אליו, של הגדלת ערים, ציפוף המרכז, זה אינטרס ציבורי, זה לא רק כסף.

אלון בינשטוק: המציאות היא הפוכה, אתה חי במדינה שהיא במספר 26 בצפיפותה בעולם מתוך 200 מדינות. כל המדינה הזו צפופה באזור מרכז. מגמה הפוכה למגמה שהיא נכונה.

ליאור שפירא: אלחנן שאל אותך בצורה מאוד פשוטה, הזכרת את העניין הציבורי, אומר סגן ראש העיר, העניין הציבורי זה להגדיל את ההצע כדי להילם ביוקר המחיה, למה זה פוגע בעיקרון הציבורי?

אלון בינשטוק: אני חולק על האינטרס הזה, כפי שהוא מוצג על ידכם, אף אחד לא יגיד לי במסגרת השיקול שלך להוסיף קומה נוספת ליזמים האלה, המטרה היא להקטין את עלות את מחירי הדיור של דירות בתל אביב, אם זאת

הטענה שלך, אם אדוני אומר שהגדלת ההיצע של פנטהאוז של קומה נוספת, נובעת מהאינטרס להפחית את מחירי הדירור בתל אביב וזה שקול למול פגיעה בתושבים רבים, ב5 דירות גג.

ליאור שפירא: כשאתם בניתם את הבניין שלכם שהוא מאוחר מהבניינים מרחוב אפטר, האם הם היו יכולים לטעון את הטענות שלך?

אלון בינשטוק: אני יכול להגיד לך, שלאף אחד מאיתנו אין זנב, ועכשיו אנחנו נסוגים, אי אפשר לצופף עד אין סוף. מה שאני בא ואומר לא יכול להיות שתוספת של קומה נוספת תבוא על חשבון פגיעה משמעותית יותר שאיננה נובעת.

ליאור שפירא: יש לי עוד שאלה, אם אתה מציג את הכל ככצע כסף, לו נשמע מהיזם שזה לא כלכלי לעשות את הפרויקט אם לא נותנים להם עוד קומה?

אלון בינשטוק: אני אסתום את הפה, אם חברי הוועדה אכן יעמדו מאחורי השאלה שלי, ויבחנו אותי, באופן שיש שקיפות לראות את העניין, ויגיעו למסקנה שזה גם רווחי בלי זה. אם נוצר עוול במקום אחר, זה לא מכשיר ומאפשר את העוול להתפשט. מה שניסיתי להגיד, לאור השאלה של יו"ר הוועדה אני מבקש אכן לבחון את השאלה עד תום, האם מבחינה כלכלית הפרויקט הוא רנטבילי גם שהיא בנייה לפי התב"ע של 8 קומות ולא של 9 או 10. אם התשובה תהיה שזה רנטבילי, אין שום אינטרס לגיטימי שמאפשר תוספת קומה על חשבון פגיעה של מליונים בכל אחת מהדירות. דירה של מליוני שקלים שמשקפים פגיעה בהנאה, פגיעה בזכויות של הדיירים בקומות שמלכתחילה לא עמדו בפני חשש לדבר כזה. הסבירות והשיקול דעת צריכים להיות מופעלים בצורה נכונה. ביחס לעובדה שהמגמה של העירייה היא להפחית את מחירי הדירור בתל אביב שהיא אינה עולה בקנה אחד עם המקרה הספציפי הזה, יש 15 אלף דרכים אחרות לעשות זאת, ולכן אני מבקש בהקשר הזה מחברי הוועדה לבחון את הסוגיה של הרנטביליות של הפרויקט, להציג בשקיפות את העניין בשבילנו, ואם התשובה תהיה לכאן, התוצאה תהיה ברורה, וגם אם התשובה לצד השני, גם התשובה תהיה ברורה. יש עוד הרבה אלמנטים.

ליאור שפירא: אני רוצה להגיד לך מניסיון אחר שלנו, לו היה הדבר סופר רנטבילי הקומות האלה היו יורדות, היינו אומרים שיעשו דירות דב", דיור בר השגה. גם אם היינו מגלים היינו משתמשים בזה כדי להקטין את מחירי הדירור.

דברי המבקשים:

בר פרנקל: אני מכבד את הרגשות של המתנגדים, האוירה היא מאוד טובה, הטיעונים זה חוסר צדק מוחלט, יש 2, 3 בעלי פנטהאוז, בבניינים שהם 11, 12 קומות מול הפארק הנהדר הזה המרווח הזה, בשכונה המרווחת הזאת. יש בעלי דירות, אזרחים רגילים, ללא ממ"ד, כולנו מכירים אנשים שברחו למקלט ציבורי, והבניינים שלהם נהרסו והם ניצלו בנס. מתנגדים תמיד אומרים שאנחנו בעד אבל תעשה ככה וככה, ביטול של קומה בשני הבניינים זה כ-8 דירות, אני מייצג יזמים, הפרויקט לא ייצא לפועל כי הוא לא כלכלי, זה מוות לפרויקט הזה. תוכנית 5555 מאשרת את הגובה הזה, יש כאן גם עניין של רוח תכנוני. היה כתוב באחת מההתנגדויות, למה לא עושים תב"ע מתחמית, למה לא עושים תב"ע לאזור, רק שבתב"ע יהיו מגדלים של 20-25 קומות. האלטרנטיבה לתמא 38, זה בניינים של 20-25 קומות. הפרויקט החשוב הזה הוא בצפיפות הנהוגה בתל אביב, הנמוכה ביותר על מה שעולה על הדעת, בערים השכנות יש צפיפות הכי קטנה שניתן לעלות על הדעת. המקום נמצא גם על הפארק, גם על צירים ראשיים אנחנו מבקשים אחרי שנים ארוכות, לאשר סוף כל סוף את הפרויקט הזה, כמו שאישרתם בבורלא 3, אותם תנאים מגיעים לנו ב-5 ו-7. הפגיעה במתנגדים היא קטנה, יש משמעות של מתנגד בבניין גבוה, 11 קומות לבניין שהולך להיות גבוה לידו. יש אלפי פרויקטים מהסוגים האלה ברחבי המרכז. הפגיעה הטיעון המרכזי, הוא ת.א. 5555, בעלת דירה שלנו שתדבר גם היא. הפגיעה במתנגדים אם היא קיימת היא נדחית בשיקול הצדק מול הצורך שלנו, במיוחד שהם גוררים.

גליה מלטסטה: (בורלא 5) אני הסיבה שאנחנו יושבים כאן, התחלתי את הפרויקט בבורלא 5, בהריון הראשון שלי חשבתי שלא נוכל להמשיך בדירה הקטנה יחסית שלנו, רתמתי את כל בניין בורלא 5 אחר כך בניינים 3, 7, ו-9,

מדובר בבניין של משפחות בהן של 3 ויותר נפשות, הדיירים מבוגרים וקשישים, הם לא יכולים לחיות בדירות קטנות, זאת רווחה בסופו של דבר, הקשישים רצו ירושה יותר טובה לילדים, סיבה שנייה, אין לנו מיגון מתאים, במלחמה הזאת, בהתקפה מאירן כל הקומה הרביעית, בתקופת המלחמה לא ירדו כלל למקלט.

ליאור שפירא: אם תקחי את המתנגדים, אני חושב שהקונצנזוס של כולם זה לא שלא יהיה לכם ממ"דים, עוד קומה זה יסתיר לו את הפנטהאוז.

גליה מלטסטה: זה נכון, לכם יש 3 בניינים בפרויקט שלנו, אם המון חניות, שהם כבר מסתירים לבורלא 9 ובורלא 7 את הים ואת הבריזה, אם מישהו מסתיר, זה הם לנו. הפרויקט נגרר כבר הרבה זמן, בגלל שזה לא היה כלכלי. בהחלט יש לי חשש שזה לא יקרה, כולם עברו לבית קשישים על מנת שהפרויקט הזה יתקיים. זאת טענה לגיטימית. עומס על השכונה, זאת טענה לגיטימית, במקרה לי יש ילדים בבתי גנים ובבתי ספר, הגנים לא מלאים, ויש לנו כרגע מל' החדשה, שם בונים גנים וגם בית ספר. זה נכון שיהיה קשה יותר להיכנס ולצאת מהשכונה.

יואל גורדון: (בורלא 5 ובורלא 7) הוזכר על כל הקומה הנוספת בצע כסף, אני מזכיר שכל התוכנית הזאת נעשתה יש גם 20% דירות קטנות בפירוש חלק מהשיקול זה עניין ציבורי, שיהיו דירות בשכונה.

ליאור שפירא: אתם נותנים חניות?

יואל גורדון: כן, אנחנו נותנים חנייה לדירה. בהקשר לחנייה צריך לזכור, אנחנו מדברים על חניון משותף עם בורלא 3 ו-5 שכבר אושרו בוועד, בדקנו לעשות חניון נוסף יש לנו דוח אידרולוג, זה משהו בלתי אפשרי.

תומר גור: אני מצטרף דברים שאמרו קודמי, אני חוזר על התשובה להתנגדות הכתובה שהגשנו לוועדה. אנחנו חושבים שההתנגדויות לא היו צריכות להיות מוגשות בפרט לאחר שההתנגדויות ביחס 15 ו-19 כשהוגשו ההתנגדויות, זה אותם מתנגדים. זה מחזור של אותן טענות. אפשר למצות את הזכות, אבל תראה מה קרה פה, הגישו התנגדות לבורלא 3 אותם אנשים, אותם טענות עם אותו עורך דין, נדחו על ידי הוועדה המקומית, קיבלו מקלחת קרה, משכו את הערר. עכשיו הם באים לכאן, לגרור אותנו לדיון, בלי להתייחס למה שקרה בבורלא 3, וגם לגבי ההמלצות שהם קיבלו מועדת הערר. היה צריך להגיד לאדוני שהוגש ערר ונמשך. 2 נקודות מוצא חשובות, ראשית כל הטענה של המתנגדים היא רק במישור שיקול הדעת ולא במישור הסמכות, לצורך הסמכות הם לא קולטים את הסמכות שלכם לאשר את התמ"א, כל הטענה שלהם היא לגבי הקומה העליונה. וחברי זילברברג הסכים בעניין הזה, הוא אמר נכון הקומה הזו חשובה לנו, בהיבט של הנוף שמסתיר להם את דירת הפנטהאוז, עם כל הכבוד, הבניין ליד עולה לקומה שהיא זהה לקומה שלך, ושנית, זה חשוב יותר במישור שיקול הדעת אני לא חושבים שאתם צריכים לחרוג מההחלטה שלכם לגבי בורלא 3. אישרתם את אותו פרויקט ואת אותם דברים, והסיבה שאישרתם את הגובה, זה אותם טענות גם לבורלא 15 ו-19. זאת נקודת המוצא, כל פרויקט תמא, תב"ע צריך להיות מותנה על שיקולים תכנוניים. רק רציתי להזכיר ששם אישרתם את הגובה משיקולים תכנוניים, בנוסף גם אם תורידו קומה אין כלכליות בפרויקט. היבט שני, כשחברי מה ההבדל בין, עוד סיבה מדוע בשיקול הדעת, אין החלטה שונה לגבי הגישה, זה משהו מאוד זניח, עוד סיבה אין סיבה להכיל החלטה שונה לגבי המקרה שלנו. אם זו הסיבה שבגללה רוצים לעכב פה את התכנון, לבנות בניין גבוה יותר, כולנו יודעים שבתוך הערים אין 197, אם בבניין שלך גינה ציבורית ואתה יש לך צמוד קרקע, ובונים בניין עד השמיים, אתה יכול להגיש תביעה.

ליאור שפירא: אם יש תושב אחד בעינינו, אני רוצה לשמוע את התושבים בעיקר, הוועדה רוצה לנהל שיח ולראות מישהו שלא מיוצג, ולכן אמרתי את מה שאמרתי, זה לא אומר שזאת דעתי, אבל אני מנסה על מנת לעדכן אותכם על שיקול הדעת שלנו.

המתנגדים בתשובה לאחר דברי המבקשים:

צילי נתנזון קור: אני אשמח לשמוע אם הפרויקט ייטיב עימי. יש אופציות נוספות לממ"ד. אני מתייחסת לעניין הגובה של הדירות, הם העלו את הקומה הראשונה בגובה, ממ"ד לא חייב לבנות בגובה 3.30 מ'. אולי פשוט להוריד את גובה הבנייה של הקומה הראשונה. זה יגרום לעומס. דיברו על רווח, יש כאלה שמסתפקים ברווח של 5%.

עמ' 160

מידע: 22-01154 רישוי: 24-1005 ת.בניין: 2116-009

גבי קיינר: אני גר בבורלא 13. לאור הצפיפות בנושא מיקום החניות החנייה הפכה לבעייה למצב קריטי, בייחוד 3 בניינים שנבנים כיום.

גדי זילברברג: אנחנו מדברים על בניינים שהם לא בני 11 קומות, מי שיפתח את תסריט של הבניין 9 ו-10. בלשכת הרישום קומת קרקע אינה נרשמת כקומה. ההשוואה של הבנייה כולל 10 קומות, אנחנו יודעים את המתמטיקה והגענו להפרש. להיכן הדירה של מרשי פונה, חזיתית מבחינת מרפסת הגג שלה לבורלא 9 הנוף והפגיעה, הדירות אינה פונה לפארק הציבורי. אני אציין שגם לדירת מרשי אין ממ"ד.

אלון וינשטוק: כולם יסכימו איתי שעניין גובה הקומה התחתונה לא יביא להבדל משמעותי.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0014-25-30 מתאריך 28/10/2025

צוות ההתנגדויות שמעו את הצדדים באריכות, את המתנגדים, את המבקשים ועיינו בתוכניות הסביבה. צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות בדומה לתוכניות שאושרו ברחוב בורלא 3.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 07.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 17/02/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 39 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-20 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072:

66 מקומות חניה לרכב פרטי ($19 \times 1.33 + 20 \times 2 = 66$),

2 מקומות חניה לרכב נכים,

8 מקומות חניה לאופנועים,

39 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן לפי התקן כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי:

55 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 32 מ"ח עבור 16 יחידות דיור שהיו קיימות בבניין ו-23 מ"ח עבור 23 יח"ד נוספות),

2 מקומות חניה לרכב נכים,

8 מקומות חניה לאופנועים,

39 מקומות חניה לאופניים.

מתכננת תנעה אנה מ. משרד דגש הנדסה.

חסרים:

11 מקומות חניה לרכב פרטי בהשוואה למדיניות תא/מק/9072.

חוות דעת:

1. פורסמה הקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור יעוד המגורים במגרש ממדיניות תא/מק/9072 ל-תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.
2. מבוקשת חריגה ממדיניות תא/מק/9072 אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי".

המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-66 מקומות חניה לרכב פרטי ל-55 מקומות חניה לרכב פרטי מהסיבות הבאות:
- א. המגרש ממוקם במרחק של עד 600 מטר מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.
- ב. אין אפשרות ב-3 קומות מרתף לתכנן עוד 11 מקומות חניה מעבר למוצע.

כיבוי אש-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

לא נדרש תיאום לפני ועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש.

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.

איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

לא נדרש תיאום לפני ועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 37,133.

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

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 30,833 יינטעו עצים ברחבי העיר.

התכנון שונה כדי לאפשר את שימורו של עץ מס' 12 העץ ישומר בליווי אגרונום ובכפוף למפרט השימור עץ מס' 14 שונה להעתקה בתחום המגרש.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 29.04.2025

יש להציג מיקום לבלוני גז (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.12.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	10.00	50.00	5.00	כריתה	7,410.00
2	שיח שפלרה	1.00	5.00	1.00	כריתה	
3	פנסית דו נוצתית	8.00	20.00	5.00	כריתה	2,773.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	קלסטימון אדום	8.00	40.00	5.00	כריתה	10,289.00
5	פלומריה ריחנית	3.00	15.00	4.00	כריתה	
6	מכנף נאה	6.00	40.00	3.00	כריתה	4,039.00
7	מכנף נאה	4.00	30.00	2.00	כריתה	2,272.00
8	מכנף נאה	4.00	30.00	2.00	כריתה	2,272.00
9	ברכיכטון צפצפתי	8.00	10.00	3.00	כריתה	
12	פיקוס שדרות	11.00	60.00	10.00	שימור	19,804.00
14	פיקוס שדרות	10.00	50.00	10.00	העתקה	13,753.00
15	מכנף נאה	9.00	40.00	8.00	כריתה	8,078.00
16	ספיון השעווה	8.00	40.00	8.00	שימור	8,802.00
17	וויניגטוניה חסונה	15.00	40.00	3.00	שימור	6,048.00
18	בוקיצה	8.00	15.00	4.00	שימור	1,384.00
19	אלמוגן רחב עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	2,893.00
20	דקל ארכיתמר אלכסנדרה	7.00	15.00	3.00	שימור	3,024.00
21	דקל ארכיתמר אלכסנדרה	6.00	15.00	3.00	שימור	2,592.00
22	דקל ארכיתמר אלכסנדרה	7.00	15.00	3.00	שימור	3,024.00
23	פיקוס בנימינה	8.00	22.50	3.00	שימור	2,034.00
24	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	2.00	שימור	1,808.00
25	פיקוס בנימינה	4.00	10.00	2.00	שימור	
26	פיקוס בנימינה	4.00	5.00	2.00	שימור	
27	פיקוס בנימינה	6.00	15.00	2.00	שימור	
28	פיקוס בנימינה	4.00	5.00	2.00	שימור	
29	פיקוס בנימינה	4.00	5.00	2.00	שימור	
30	פיקוס בנימינה	10.00	40.00	5.00	שימור	5,878.00

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (קומת מרתף 3- היא קומה חלקית), עבור 39 יח"ד. על המגרש: הסדרת רמפה דו-סטריט לגישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תב"ע (סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
- בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 3.15 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- בניית קומת גג בגובה (נטו) של 3.30 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים לפי תכ"ג/1.
- תקן חניה מופחת 1:1 ותכנון 55 מקומות חניה במקום 66 מקומות חניה הנדרשים.

בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו בבניין השכן מדרום בכתובת בורלא 3. 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 השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כמקום חניה ציבורי שלא ניתן להצמידו, לשימוש כל בעל תו נכה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. הדירות הדו מפלסיות בקומה 8 ובקומת הגג יהיו (כל אחת מהן) יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של יעקב שפיר מתאריך 19.2.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,133 ט.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

#	התנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כמקום חניה ציבורי שלא ניתן להצמידו, לשימוש כל בעל תו נכה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. הדירות הדו מפלסיות בקומה 8 ובקומת הגג יהוו (כל אחת מהן) יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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 ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

אלנה דוידזון: הבקשה בבורלא 3 כבר אושרה בוועדה. מתוכנן מרתף חנייה משותף לבורלא 3, 5 ו-7. קיימת רמפה משותפת. בורלא 9 יש יזם אחר ומבקש בקשה אחרת.
חן אריאלי: מקבלים את חוות הדעת הצוות ולדחות את טענות המתנגדים ולאשר את שלושת הבקשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

- לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (קומת מרתף 3- היא קומה חלקית), עבור 39 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפה דו-סטריט לגישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות

בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תב"ע (סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
2. בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 3.15 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
3. בניית קומת גג בגובה (נטו) של 3.30 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים לפי תכ"ג/1.
4. תקן חניה מופחת 1:1 ותכנון 55 מקומות חניה במקום 66 מקומות חניה הנדרשים.

בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו בבניין השכן מדרום בכתובת בורלא 3. 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 השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כמקום חניה ציבורי שלא ניתן להצמידו, לשימוש כל בעל תו נכה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. הדירות הדו מפלסיות בקומה 8 ובקומת הגג יהוו (כל אחת מהן) יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של יעקב שפיר מתאריך 19.2.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,133 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיזור שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

#	תנאי
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כמקום חניה ציבורי שלא ניתן להצמידו, לשימוש כל בעל תו נכה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. הדירות הדו מפלסיות בקומה 8 ובקומת הגג יהוו (כל אחת מהן) יח"ד אחת שלא תנתן לפיצול.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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	24-0646	תאריך הגשה	07/05/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	בן יהודה 57, מנדלי מוכר ספרים 7	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6905/39	תיק בניין	0025-057
מס' תב"ע	2710, 3616, 44, 9077, 1, ע, תמ"א/1, תת"ל/70א	שטח המגרש	682.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	לישע שרון ד.ג.מ. נדל"ן והשקעות בע"מ	בן יהודה 57, תל אביב - יפו 6343105
עורך ראשי	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	מיכאל סגל	ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שימוש חורג בדיעבד, בקומת מרתף העליון מאחסנה ל-9 יחידות מלונאיות עם מטבח, סלון וחדר רחצה, משרד וחלל לשירותי מלון

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל הדירות העליונות, בעל חזית מסחרית, 2 קומות מרתף עבור אחסנה. הבניין בנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הצפוני במגרש הסמוך. משמש כמלון וב 2 קומות העליונות שימוש מגורים עבור 6 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		882	1950	בנין מלון בן 4 קומות ו 2 קומות מרתף. מרתף: מקלט, 3 מחסנים, קונדיטוריה, מטבח וחדרי שירות לעובדים. קומה א: 4 חנויות, 3 מחסנים וסלון וחדר קריאה ואולם ומטבח. קומות ב,ג: 17 חדרים ומחסן בכל קומה. קומה ד: 15 חדרים ומחסן.
12-1995	20/11/2012	12-1185	21/07/2013	בבנין בית מלון בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 מרתפים, תוספת קומה עבור 6 יח"ד וחדרי יציאה לגג תמורת חיזוק הבנה"ן נגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38, כמפורט:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				- הוספת מעטפת בצמוד לקירות חיצוניים של הבניין, - הפיכת פיר המעלית הפנימית הקיים, לפיר בטון, - על הגג הקיים: הוספת קומה חדשה עבור 6 יח"ד וממ"ק - 3 יח"ד בנות 2 חדרי, 2 יח"ד בנות 3 חדרים ויח"ד אחת בת 4 חדרים עם חדרי שרות כ"א. - על הגג החדש: 6 חדרי יציאה לגג כ"א צמוד לדירה שבקומה העליונה, עם מרפסות גג ופרגולה לכ"א, תחנת מעלית עם גישה דרך מבואה משותפת לכל החדרים. - על הגג העליון – סידור מערכת סולרית. הגישה לגג העליון, דרך פתח בגג מחדר המדרגות הראשי. פתרון חנייה עבור 6 מקומות החנייה החסרים ניתן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
17-0069	09/01/2017	17-0179	13/03/2017	הארכת תוקף היתר מס' 12-1185 בשנתיים נוספות מתאריך 21/07/2016 עד 21/07/2018.
17-1461	12/09/2017	19-0189	13/07/2020	שינויים ותוספות בנייה בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בנייה לפי היתר מס' 12-1185 שתוקפו הוארך לשנתיים עד 21/07/2018 הכוללים: שינויים קונסטרוקטיביים בכל הקומות, שינויים ותוספות במפלס המרתף העליון, שינויים בחלוקה הפנימית בקומה ד' עם חילופי שטחים בין הדירות, שינויים ותוספות בקומה ה' (פנטהאוז), הגבהת המבנה ע"י שינויים במפלסי גובה קומות התוספת.
18-1150	17/07/2018	18-0738	30/08/2018	הארכת תוקף היתר מס' 12-1185 שניתן בתאריך 21/07/2013 עבור בניין בית מלון בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 מרתפים, תוספת קומה עבור 6 יח"ד וחדרי יציאה לגג תמורת חיזוק הבנין נגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38 לשנה נוספת ואחרונה מ 21/07/2018 עד 21/07/2019
20-0930	05/07/2020	20-1034	11/01/2021	שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות ביחידת מסחר בקומת הקרקע בעורף הבניין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 45 (**חסר תת חלקה 45) חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של אחד מבעלי זכות בנכס. **התקבלו התנגדויות.**

הערות נוספות:

1. מבוקש שימוש חורג ממחסנים לחדרי מלון במרתף, בניגוד למותר בהוראות תכנית ע1 תוכן הבקשה

למידע שהוגשה הינה עבור שימוש חורג מדירות לחדרי מלון לאישור בדיעבד כאשר צוין כי כל הבניין הוא מלון לפי היתר.
2. בהתאם לתיק המידע, המבנה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תכני 44, בהתאם להיתרי הבניה המצוים בתיק הבניין לא הותרו שטחים עיקריים (דירות מגורים) במרתף. חדרי מלון בקומת מרתף יהיה בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תכנית ע'1 ובמסגרת השטחים המותרים.
3. בהתאם לסעיף 9.ה.3 לתכנית ע'1 ניתן להתיר שימוש למטרות עיקריות בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית, במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים בה. בקשה זו הוגשה ללא תוספת שטח ולא הוכח כי נותרו שטחים עיקריים לניצול בבניין.
4. בחו"ד פיקוח מתאריך 04/12/23 נרשם שבקומת המרתף: "מתקיים תיק פלילי על שימוש חורג למגורים בקומת המרתף מס 0132-01-2023-5-62. ובעדכון ממאי 2025, התיק נמצא בשלבי קנס מינהלי על 8 יחידות למגורים במקום מחסן.
5. הבניין נבנה בשנות ה-50 כבית מלון אך בפועל היחידות נמכרו כדירות מגורים. בשנת 2011 אושרה תוספת קומה מכח תמ"א 38 עבור דירות מגורים וחדרי יציאה לגג, מבלי לשנות שימושים שהותרו בבניין הקיים. גם בהיתרי בניה שנמסרו לאחר האמור לא אושר שינוי יעוד ממלונאות למגורים בקומות הבניין הקיימות, על אף המגורים הקיימים בפועל.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של חדרי מלון לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר שכן שימוש ליחידות מלונאיות בקומת המרתף סותר את תכנית ע'1 והבקשה הוגשה ללא תוספת שטח ולא ניתן בצע בחינה לפי סעיף 9.ה.3

תאריך הודעה אחרונה: 05/04/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	א. אדלר נכסים - המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503	1. פגיעה בזכויות קנייניות 2. פגיעה בלתי הפיכה בהנאה והשימוש הרגיל והמקובל של בעלי הזכויות בבניין. 3. ירידת ערך דירות 4. הבקשה איננה סבירה. שינוי השימוש אינו סביר ויפגע בבעלי זכויות בבניין.
2	דורית לוי - יזרעאל 8, שוהם 6080708	1. פגיעה בזכויות קנייניות 2. פגיעה בלתי הפיכה בהנאה והשימוש הרגיל והמקובל של בעלי הזכויות בבניין. 3. ירידת ערך דירות 4. הבקשה איננה סבירה. שינוי השימוש אינו סביר ויפגע בבעלי זכויות בבניין.
3	ז'אן פול רוסו - יוספי 12, רמת גן 5244512, פסקל אפרתי - קשאני אליעזר 13, תל אביב - יפו 6949917	1. בפרסום הבקשה לשימוש חורג, צוין כי הבקשה היא לשימוש חורג מ"חדרי מלון" ל"חדרי מלון". אלא שהשימוש במצב המאושר אינו של "חדרי מלון". על פי היתר הבניה המקורי של

#	מתנגדים	נימוק
	רוני סיון החזקות - קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404, שרה ברסלע - קורצ'ק ינוש 14, רעננה 4320866	הבניין (כפי שיוצג להלן) שימשה קומת המרתף העליונה בה מבוקש השימוש החורג, ברוב השטח מחסנים. חלקה לשימושים שונים של מלונאות שאינם חדרי מלון. לפיכך, בפרסום יש משום טעות והטעה חמורה. בנוסף, לא צוין בפרסום שמבוקש אישור בדיעבד של השימוש לחדרי מלון, שימוש המבוצע בפועל על ידי מבקשת ההיתר מזה תקופה ארוכה. בשל הפגמים החמורים בפרסום, אין לדון בבקשה ויש להורות על ביצוע פרסום מחדש של הבקשה. 2. מאחר שלא ניתן לדעת מתוך הבקשה מהו היקף השימוש ומהו מיקומו, אזי אין לדון בבקשה ויש להורות על דחייתה או לכל הפחות להימנע מלדון בה עד תיקונה. 3. יחידות 8 ו-9 מתוך היחידות המלונאיות המבוקשות, וכן הלובי המוביל ליחידה 9, הכלולים (לכאורה) בבקשה להיתר לשימוש חורג, מבוקשים בשטח שבנוי ללא היתר כדין. המתנגדים יטענו כי לא ניתן לאשר שימוש חורג במבנה שקיימות בו חריגות בניה ויש לדחות הבקשה ולו מטעם זה בלבד. 4. הבקשה מתייחסת לשטחים שאינם בבעלות מבקשת ההיתר 5. לא ניתן לאשר "שימוש חורג" משטח שירות (מחסן) לשטח עיקרי (חדרי מלונאות) וכי בהיעדר שטחים עיקריים לניצול במגרש, הדבר מהווה סטיה ניכרת מן התכניות החלות. 6. אין גישה חופשית ובלתי מוגבלת למקלט עבור כל בעלי הזכויות בבניין, כמתבקש עבור סוג שימוש שכזה - מקלט של הבניין לשעת חירום. 7.
4	פטריק טוויל - ת.ד. 6512, תל אביב - יפו 6106401	ג.א.ב., הנדון: התנגדות לבקשה למתן הקלה על פי ס' 149 לחוק התכנון והבניה תיק בניין 0025-057 בקשה מקוונת מס' 31784 הצדדים, מבוא ועובדות: הבקשה למתן ההקלה שבנדון הוגשה ע"י לישע שרון ד.ג.מ. נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן: "חברת לישע"), ביחס לקומת המרתף העליון – ת"ח 2, בבניין שברחוב מנדלי מוכר ספרים 7 תל אביב, הידוע כגוש 6905 חלקה 38 (להלן: "הנכס" "הבניין"). המתנגדים לבקשה הנם בעלי הזכויות בדירות ברחוב בן יהודה 59 תל אביב - גוש 6905 חלקה 38, הבנוי בקיר אפס מכיוון צפון לבניין נשוא הבקשה. הבניין בבן יהודה הנו בניין מגורים ומונה למעלה מ-30 דירות. הבניין בבן יהודה ממוקם בצמידות לבניין נשוא בקשה זו ולהם קיר משותף. כפי הניתן לראות בצילום מדובר בבניינים צמודים כשהאחד מהווה המשך ישיר של השני, ללא כל מרווח ביניהם. עניינה של בקשה זו הנה לאישור שימוש חורג לחדרי מלון לתקופה של 999 שנים בבניין נשוא הבקשה.

#	מתנגדים	נימוק
		המתנגדים מבקשים שלא לאשר את הבקשה שכן אישורה יסב להם מפגעים ונזקים רבים כמפורט להלן: פגיעה בהנאה והשימוש הרגילים והמקובלים בבניין מגורים הבניין בבן יהודה הנו בניין מגורים. בבניין מתגוררים מגוון רחב של דיירים – זוגות משפחות וכיו"ב, כנהוג בבנייני מגורים. ניהול בית מלון בבניין נשוא הבקשה שבנדון משמעותו פעילות הומה, לכלוך, רעש, תחבורה מוגברת, תחלופה דחופה של אנשים מידי יום ועוד. פעילות זו תתרחש ממש בצמוד לבניין בבן יהודה ועל כן תסב לדיירים המתגוררים בו הפרעה משמעותית בשימוש הרגיל והמקובל בבניין מגורים. נוכח צמידות הבניינים השלכות אלה של ניהול מלון מהוות פגיעה קשה באיכות חיי בעלי הזכויות בבניין בן יהודה. כלל בעלי הזכויות בבניין בן יהודה יסבלו מרעש, גם בשעות המנוחה המקובלות, מלכלוך, תנועה מוגברת המתלווה באופן טבעי מניהול בית עסק, ומכלל ההשלכות של ניהול מלון. הקמת מלון בבניין נשוא הבקשה הנה החלטה בלתי סבירה ביחס להשלכות הצפויות והנובעות מבוקש בזאת לאור האמור לעיל לדחות את הבקשה לשימוש חורג.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1-2-3: ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 4. המבוקש בניגוד להוראות תכנית ע1 ולפיכך לא ניתן לאשרה	מומלץ לקבל
2	1-2-3: ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 4. המבוקש בניגוד להוראות תכנית ע1 ולפיכך לא ניתן לאשרה	מומלץ לקבל
3	1-2: הבקשה הינה לטובת שימוש חורג ממחסנים לחדרי מלון, שימוש אשר נוגד את תכנית ע'1 ולכן לא ניתן לאשרה 3. מבלי לבדוק את הטענות לשטחים שנבנו ללא היתר, השימוש המבוקש כיום בחללים אלה לא מתאפשר לאור כך שזה נוגד ת תכנית ע'1 4. סוגיות קנייניות יש לדון בהם בערכאות המתאימות 5. אכן לא ניתן לאשר שימוש זה 6. לכל הפרעה בשימוש השטחים המשותפים יש לפנות למחלקת הפיקוח לטובת בירור הנושא	מומלץ לקבל
4	השימוש המבוקש נוגד את תכנית ע'1 ולכן לא ניתן לאשרה	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 19.11.2025)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.11.2025

הבקשה כוללת: שימוש חורג מ - 2 דירות בשטח מעל 120 מ"ר למשרד בשטח 8 מ"ר ו- 9 יחידות אירוח של מלון

דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש)

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 04.12.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת את המצב בשטח

- מתקיים תיק פלילי שימוש חורג על מגורים בקומת המרתף מס 0132-5-2023-62.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בדיעבד, בקומת מרתף העליון מאחסנה ל-9 יחידות מלונאיות עם מטבח, סלון וחדר רחצה, משרד וחלל לשירותי מלון, שכן השימוש המבוקש נוגד את השימושים שניתן לקבל מכח תכנית ע'1. בנוסף, הבקשה לא הוגשה במסלול תוספת שטח ועל כן לא ניתן לבחון שימוש למטרות עיקריות עפ"י תכנית ראשית במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים במגרש.

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין השימוש המבוקש, שכן הוא סותר את השימושים לפי תכנית ע'1. לא לקבל את שאר ההתנגדויות שעניינן בקניין, שכן הוועדה המקומית דנה בסוגיות תכנוניות ולכל נושא אחר יש לפנות לערכאות המתאימות
הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

שמעון ברנשטיין: מקבלים את ההתנגדויות לא לאשר, נוגד את תוכנית ע'1
חן אריאלי: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025:

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בדיעבד, בקומת מרתף העליון מאחסנה ל-9 יחידות מלונאיות עם מטבח, סלון וחדר רחצה, משרד וחלל לשירותי מלון, שכן השימוש המבוקש נוגד את השימושים שניתן לקבל מכח תכנית ע'1. בנוסף, הבקשה לא הוגשה במסלול תוספת שטח ועל כן לא ניתן לבחון שימוש למטרות עיקריות עפ"י תכנית ראשית במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים במגרש.

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין השימוש המבוקש, שכן הוא סותר את השימושים לפי תכנית ע'1.

עמ' 173

מידע: 23-01501 רישוי: 24-0646 ת.בניין: 0025-057

לא לקבל את שאר ההתנגדויות שעניין בקניין, שכן הוועדה המקומית דנה בסוגיות תכנוניות ולכל נושא אחר יש לפנות לערכאות המתאימות
הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה.
תנאים למתן היתר

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

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	24-1635	תאריך הגשה	20/11/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	גרציאני יצחק (זיקו) 8, קניוק יורם 4	שכונה	גני שרונה	
גוש/חלקה	7104/289	תיק בניין	0454-008	
מס' תב"ע	3001, 307, 4658, 9113, גי, תמ"א/1, תמ"א/60, תעא/3001/1, תעא/2/3001, תעא/3/3001, תת"ל/71	שטח המגרש	38,720.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
עורך ראשי	רחל פללר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	ישראל דוד	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	אבי זמיר	החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שימוש חורג ממשרדי הנהלת הבניין לדירה עם ממ"ד בקומת הקרקע, במגדל המגורים השלישי המכיל 384 דירות, ובקומה 43 תוספת שטח ל 2 הדירות הדרומיות. סך הדירות בבניין לאחר השינוי יהיו 385

מצב קיים:

מתחם ה"שוק הסיטונאי", הבנוי במלואו, ע"פ היתרים שונים מגדל מגורים שלישי (מתוך ארבעה מתוכננים), בן 46 קומות מעל כניסה קובעת 6 קומות מרתף עבור 384 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
17-0667	30/04/2017			בניה חדשה מרתפים
17-1913	30/11/2017	19-0139	14/03/2019	מגדל מגורים שלישי (מתוך ארבעה מתוכננים) במתחם "השוק הסיטונאי", עבור 384 יחידות דיור, מתוכן 25 דירות לדיור מוזל. המגדל מורכב מ- 3 אגפים מחוברים, בן 43 קומות מגורים + קומה לרווחת הדיירים וקומה טכנית עליונה, מעל קומת כניסה עם שטחי ציבור ומועדון דיירים, סה"כ 46 קומות מעל מפלס הכניסה מהפארק המרכזי. מתחת לקומת הכניסה 6 מרתפים לחניה, מחסנים וחדרים טכניים, עם מבואת כניסה

עמ' 175

מידע: 23-02198 רישוי: 24-1635 ת.בניין: 0454-008

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מהרחוב במפלס 1- במגרש: שטחים בזיקת הנאה לציבור, פיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות.
17-1525	24/09/2017	18-0190	19/03/2018	הריסת מבנים קיימים במגרשים 221 ו-222- חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים על מגרשים 221 ו-222- ומתחת לחלק מהדרך 242 עבור הקמה עתידית של 2 מגדלי מגורים מעל 6 קומות מרתף לפי תב"ע 3001.
22-0113	18/01/2022	22-0782	25/10/2022	שינויים כלפי היתר מס' 19-0139 מתאריך 17/03/2019 להקמת מגדל מגורים שלישי (מתוך ארבעה מתוכננים) במתחם "השוק הסיטונאי" בן 46 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מרתף עבור 384 יח"ד, הכוללים: 1. במרתפים: שינויים בשטחי שרות טכניים (חדרי מכונות, חדר דחסנית, ביטול מעלון, רמפות פנימיות להולכי רגל ועוד), שינויים במחסני דיירים (ביטול מחסנים, הגדלת שטח מחסנים, שינויי פנים בחלוקה בין מחסנים, תוספת מחסנים) לסה"כ 238 מחסנים) +2 מחסנים תוספת ל-236- מאושרים בהיתר, 505 מקומות חניה כולל 5 חניות עבור מבנה הציבור במפלס המרתף) +38 חניות תוספת למאושר בהיתר) והשלמת רמפה משותפת עם במגדל מספר 4. 2. קומת קרקע עליון (מפלס גינה): תוספת משרדי הנהלה בשטח שאושר כמועדון דיירים (בהיתר 1 מ-2), שינוי ייעוד חלל הקרנה בחדר חוגים עירוני לג'ימבורי (לדרישת העירייה). 3. קומות מגדל מגורים: ביטול ושינוי פירים, שינויים פנימיים בדירות, בקומות שונות הפיכת 51 דירות מטיפוס לופט) הכוללות חלל כפול ומרפסת אחת (לדירות דופלקס מלאות) ללא חלל כפול) כולל תוספת מרפסת לכל אחת מהיח"ד, ? בקומות 21-22 ו-23-24- פיצול 3 דירות דופלקס ל-6 דירות, ? בקומות 30 32 איחוד 2 דירות לדירה אחת בכל קומה. ? בקומות 41 42 פיצול 2 דירות דופלקס ל-4- דירות סה"כ. ? בקומה 43 ביטול יחידת דיור, הפיכת 2 יח"ד למפלס תחתון של דירת דופלקס והוספת חדר מכונות . 4. קומה 44, קומה לרווחת הדיירים : הרחבת שטחי הרווחה וקירוי הבריכה ומפלס עליון ל-2- יחידות דופלקס בקומה 43. 5 בקומות טכניות עליונות: עודכנו בהתאם לדרישות יועצים , נוספו שטחים חדרים טכניים,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				סידור קולטים סולאריים, מתקן ניקוי קירות מסך וכד'. לאחר השינויים יתקבל בניין בן 46 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מרתף עבור 384 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת "מגדלי גינדי תל אביב בע"מ", הבקשה חתומה ע"י מיופה כח חתימה של מבקשי הבקשה חברת "מגדלי גינדי תל אביב בע"מ" ומיופה כח חתימה של בעל זכות בנכס חברת "מגדלי גינדי תל אביב בע"מ".

התאמה לתב"ע - תכנית 3001 מגרש מיוחד

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות ביחידות מותר	385 יח"ד כולל 25 דיור מוזל	שימוש חורג ממשרד לדירה ותוספת צפיפות של יח"ד-סה"כ 385 יח"ד	
שטחים עיקריים	130,240	תוספת שטח בקומה 43 כך שסך שטח המגורים במגדל 3 = 32,936 סך השטח ב 4 המגדלים = 130,239 מ"ר	
תכליות במפלס הכניסה הקובעת ומעל	מסחר, משרדים, מגורים ומוסדות ציבור ברמה שכונית (כגון גני ילדים/מעונות יום/מועדונים/בתי כנסת ו/או מתנ"ס, משחקיה/ג'מבורי).	מגורים	

הערות נוספות:

1. הוצגה טבלת שטחים מסכמת למגרש זה והוכח שהשטח הנותר מאפשר תוספת השטח בקומה 43.
2. בבנין מס' 3 אושר בהיתר מס' 19-0139 משרדים בקרקע, אשר חושבו כשטחים עיקריים, כיום מבקשים לשנות את השימוש לטובת דירת מגורים ובהתאמה לצפיפות המותרת (385 יח"ד), כך שתתקבל דירה בגודל של 107 מ"ר כולל ממ"ד.
3. החוו"ד נכסים לא רלוונטית לבקשה זו, מתייחס לחלקה 291 בבעלות העירייה וניתנה לחיבור שתי דירות ליחידה אחת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 0.002 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 385 במקום 384 המותר על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את השימוש החורג ללא הקלה לתוספת צפיפות, שכן תוספת יח"ד בגדר הצפיפות המותרת לפי תכנית.

תאריך הודעה אחרונה: 07/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 18.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 14.05.2025

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 04/05/2023:

הבקשה כוללת:

תוספת יחידת דיור לעומת היתר שינויים מס' 22-0782.

חוות דעת:

בהיתר קודם שמספרו 22-0782 ניתן כבר פתרון עבור 385 יחידות דיור.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.02.2025

פינוי האשפה על סידור האשפה הקיים במגדל.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.02.2025

השינויים אינם נוגעים לפיתוח המגרש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 05.06.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו ("משרד הנהלה" לפי היתר 2022-0782).

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 21.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.

בפועל, במקום המבוקש עדיין משמשים כמשרד - לפי היתרי הבניה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 15.05.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.03.2024)
המלצה לתת היתר
תצ"ר 825/2011 נרשמה בטאבו לפי תכנית 3001.
אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 08.05.2024)
המלצה לתת היתר
ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדי הנהלת הבניין לדירה עם ממ"ד בקומת הקרקע, במגדל המגורים השלישי המכיל 384 דירות, ובקומה 43 תוספת שטח ל2 הדירות הדרומיות. סך הדירות בבניין לאחר השינוי יהיו 385.

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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
2	1. יש לסמן את מקומות החניה בתוכנית as-made. 2. אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע 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. המצאת ערבות בדק.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדי הנהלת הבניין לדירה עם ממ"ד בקומת הקרקע, במגדל המגורים השלישי המכיל 384 דירות, ובקומה 43 תוספת שטח ל2 הדירות הדרומיות. סך הדירות בבניין לאחר השינוי יהיו 385.

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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
2	1. יש לסמן את מקומות החניה בתוכנית 2. as-made אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע 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. המצאת ערבות בדק.

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 מסלול	24-1225	תאריך הגשה	04/09/2024	
תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת גזוזטרה לבניין קיים ארובה/טכניים/אנטנות/פוטוול טאים לשימוש פרטי שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק		

כתובת	יהודה המכבי 5	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/1039	תיק בניין	0502-005
מס' תב"ע	2/5, 179, 170, 3729, 568, תמ"א/1, תמ"מ2/5	שטח המגרש	501.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יסוד המעלה 20-22 ת"א בע"מ	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	יפה שויאר	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	רינה ברקול	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	זוסיאן ונונו	שלומציון המלכה 27, חיפה 3440629
בעל זכות בנכס	עדי באבד	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	ענת נשיץ	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	דוד ונונו	שלומציון המלכה 27, חיפה 3440629
בעל זכות בנכס	אורלי נשיץ	צמרות 12, הרצליה 4642411
בעל זכות בנכס	שחר גזית	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	שמחה לב	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	קדיה מולודובסקי-לב	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	אילנה נפרסטק	שדרות עמנואל הרומי 12, תל אביב - יפו 6264518
בעל זכות בנכס	אביגדור פולס	דה האז 26, תל אביב - יפו 6266708
בעל זכות בנכס	גליה אהובה ברקול	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	אריה גון	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	יותם נתן אביטל	אמסטרדם 14, תל אביב - יפו 6264111
בעל זכות בנכס	עדי קראוטהמר	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	נוי כרמל	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
בעל זכות בנכס	ניר רפאל קראוטהמר	יהודה המכבי 5, תל אביב - יפו 6266906
עורך ראשי	דני קצור	שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיא תמיר	תש"י 1, רמת גן 5250317

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

חיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית הכוללים :

במרתף 1- : רצועה מפולשת חלקית קיימת. הפיכת המרתף לשתי דירות מגורים חדשות עם ממ"ד עם יציאה לחצרות מונמכות .

בקומת הכניסה : תוספת חדר אופניים, חדר אשפה וחלל אטום. הגדלת מבואת הכניסה , הוספת 2 ממ"דים ל שתי דירות הגן הקיימות, חנות קיימת .

בקומה 1-3 : חלוקת חללים מחדש, תוספת מרפסת וממ"ד לכל דירה .

בקומה 4 - השלמת הקומה לקומה מלאה בקונטור הקומות התחתונות כולל ממ"דים ומרפסות לכל דירה .

קומה 5: 3 דירות פנטהאוז עם מרפסות וממ"דים וחיבור פנימי לחדרים על הגג בנסיגה . (לכל דירה , חדר יציאה לגג משלו עם מרפסת גג צמודה .

בגג: 15 יח' קולטי שמש.

בחדר : שביל גישה מערבי מהווה גישה לחדר אשפה וחניית אופניים, לצידו בדופן מערבית נישת גז ונישת גמל מים. רצועה גגנית נדיבה בחזית הבניין. בדופן מזרחית, פילר תקשורת וחח"י גדר בנויה בהיקף.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 19 יח"ד (10 יח"ד קיימות ו-9 יח"ד חדשות: 6 בקומות הטיפוסיות+1 בקומת הקרקע+2 בקומת המרתף)

מצב קיים:

בקומת קרקע - משרד, דירה ומחסן. ב 3 הקומות הטיפוסיות - 3 דירות בקומה. בגג - 3 חדרי יציאה לגג מוצמדים לדירות מתחת.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		46	31.5.1949	הקמת בניין מגורים בן 3 ק' מעל ק' עמודים חלקית ומרתף 11 יח"ד
		7-950933	12.11.1995	שימוש חורג בקומת הכניסה לסניף בנק
		3-960976	29.10.1996	תוספת 3 חדרי יציאה לגג ומערכת סולרית .

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות 12 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י 9 מתוך 12 תתי חלקות ע"י החברה המבקשת "יסוד המעלה 20-22 באמצעות מורשי חתימה מטעמה מר גיא תמיר, וכן, ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס עו"ד יובל נאמן בהתאם למסמך ייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 3729א' -רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות :	6 + קומת גג חלקית	השלמת קומה חלקית +תוספת קומה וקומת גג חלקית. ר' הערה מס' 1	
קווי בניין: קדמי	4.00 מ'	4.00 כנדרש	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ליהודה מכבי			
צדדי מז':	3.00 מ'	2.65 מ' 35 ס"מ הקשחה לחיזוק	
צדדי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור:	5.00 מ'	3.49 מק בהתאם לבניה קיימת.	
קווי בניין לממ"דים:		ניתן לאשר	
לצד מזרח:	2.00 מ'	2.12 מ' למזרח	
למערב:	2.00 מ'	2.76 מ'	
לאחור:	3.00 מ'	3.00 לאחור	
זכויות בנייה:			
בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	מבוקשים ממ"דים בשטח של 13 מ"ר עבור דירות קיימות בהיתר	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	קומות חדשות בקונטור קומה מורחבת.	
סגירת קומת עמודים	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'.	מבוקש מילוי חלקי של קומת העמודים. תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.13 מ' וכן בינוי של מקטע קיר חיזוק בחזית המהווה סגירה חלקית בין עמודים קיימים	סגירת קיר מבונה בין עמודים ברצועה המפולשת סותרת את הוראות התכנית 3729 א' לא ניתן להמליץ לאישור
בינוי בתחום הרצועה המפולשת: שימושים:	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 רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע	בתחום הבינוי יש חנות קיימת כמו כן בתחום קומת העמודים מוצעת הרחבת לובי הכניסה תוספת חדר אשפה וחדר אופניים. נדרש להכניס את נישת הגז לנפח הבניין שכן לא הוצגה חוות דעת בנושא מטעם יועץ מוסמך.	נדרש להכניס את נישת הגז לנפח הבניין מאחר ולא הוצגה חוות דעת יועץ מוסמך בנושא. התכנון עם פתרון גז בדופן המגרש אינו ניתן לאישור.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חופשיים		
חנות בודדת	לפי תכנית 568 מסומנת חנות בודדת במגרש בהתאם לחוו"ד צוות התכנון נדרש לממש את החנות בתכנון החדש.	מוצעת חנות בחזית המחוברת לדירה בחלקה הפנימי. אינו תואם את הנדרש	כפי שהובהר בתיאום תכנון שבוצע נדרשת יחידה של מסחר שאינה משמשת למגורים לא כולה וגם לא חלקה. לא ניתן לאשר.
בקומות התוספת: סה"כ:	3 יח"ד (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר). 6 יח"ד	מבוקשות סה"כ 6 יח"ד (3 בקומה בקומה טיפוסית קיימת) + 2 יח"ד בקומת המרתף + 1 בקומת הקרקע סה"כ: 9 יח"ד	דירות בקומת המרתף שלא ניתן לאשר
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	גובה הקומות הנוספות 3.23 מ' גובה בהתאם למותר.	
מרפסות			
חזית קדמית לרחוב:	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ' מקו בניין אחורי.	
חזית עורפית:	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ' מקו בניין אחורי.	
שטח:	עד 14 מ"ר ליחידת דיור.	ליח"ד, עד-14 מ"ר	
שטח ממוצע:	שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח ממוצע לדירה 6.6 למרפסת בהתאם למותר	
סגירת מרפסות:	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	המרפסות הסגורות בקומות הקיימות נסגרו באופן אחיד לכל הגובה.	
תוספת מרפסות:	יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית	התוספות שנוספו אחידות לכל הגובה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות התוספת:	בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה)	בקומות התוספת המלאות מוצעות מרפסות פתוחות וסגורות בהתאמה לקומות הקיימות.	
בנייה על הגג: שטח הגג: נסיגה לחזית קדמית: נסיגה אחורית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	מבוקשת נסיגה 3.00 מ' כנדרש מבוקשת נסיגה קטנה מהמותר יש לתקן לנסיגה של 2.0 מ' מחזית. 4.43 מ' בהתאם למותר. הגישה לגג הטכני מגרעין מדרגות מרכזי.	
מצללה על הגג: נסיגות ממעקה הגג גובה	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	גובה המצללה 3.0 מ' כמגרש נסיגת המצללות אינה תואמת	יש לתקן נסיגת המצללות ממישור המעקה.
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר	מבוקשים מסתורי כביסה לכל יח"ד, ביחידות העורפיות משולב בתחום המרפסת	

עמ' 185

מידע: 22-01580 רישוי: 24-1225 ת.בניין: 0502-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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.		
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	המזגנים במסתורי הכביסה בהתאם לנדרש .	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	מבוקשת קומת מרתף חלקית	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	2.63 מ' בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	מבוקשות 2 דירות מגורים על חשבון שטח המקלט הקיים. אינו תואם למותר בהוראות התכנית	הקמת יחידות דיור עצמאיות בקומת המרתף המאושרת, אינו טוען את התכליות המותרות בהראות תכנית ע'1 לא ניתן לאשר .
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 501 מ"ר * 15% = 75 מ"ר	מבוקש 253 מ"ר חילחול = 50.7% בהתאם למותר .	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
חצר מונמכת	X	
מוצעת הנמכת חצר עורפית כחצר מונמכת בניגוד למותר בהנחיות המרחביות .		X

הערות נוספות:

1. על פי תכנית תקפה 568, במגרש זה מסומנת חנות בודדת והמגרש כלול בתחום תכנית בהכנה לתוספת

שימושים ברובע 4. הודעה בגין הכנת תכנית ותנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק לפיהם לא יינתנו היתרי בניה פורסמה ע"י הוועדה המחוזית ביום 23.4.2025. המגבלה אינה חלה על מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת כגון מגרש זה הכולל שימוש מסחרי בחזית משנת 1954. בתיק המידע נמסר כי לא יומלץ על הסבת השימוש בקומת הקרקע בחזית הבניין לשימוש מגורים.

2. ע"פ הוראות תכנית 3729א' במקרה של בניה קיימת על הגג המיועדת למגורים (דירת גג או חדר יציאה לגג) שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדת הרובעים מיום 27.6.2011, ניתן יהיה להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה ומעליה קומה מלאה נוספת וקומת גג חלקית. במסגרת הבקשה ניתן להמליץ על מס' הקומות המבוקש היות וקיים היתר בניה משנת 1996 לאישור חדרי יציאה לגג.

3. מלבד תוספת יחידות הדיור בקומות התוספת, בקומת הקרקע קיימות 2 יח"ד שככל הנראה אחת מהן נותרה מהדירה שאושרה במקור וחלק ממנה שונה לבנק, לכן יש תוספת של יחידה אחת בקומת הקרקע ובמרתף עוד 2 יח"ד שלא ניתן לאשר

4. יצוין כי חו"ד תנועה וחנייה לא התייחסה לתוספת הדירות במרתף שלא ניתן לאשר

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
3	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מזרח
5	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה שכן ניתן לאשר מכח תכנית 3729א'
2	אינה הקלה שכן ניתן לאשר מכח תכנית 3729א'
3	לא ניתן לאשר את ההקלה שכן המחסן הינו חלק מדירה שהוסבה לחנות ונדרש שישמש כחנות ולא כמגורים .
4	אינה הקלה שכן ניתן לאשר מכח תכנית 3729א'
5	אינה הקלה שכן ניתן לאשר מכח תכנית 3729א'

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 25.11.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחנייה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.11.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית ראשית שהוטענה במוצג 100 ב-11.2.24

הבקשה כוללת:
תוספת של יחידות דיור

חוות דעת:

לא ניתן לכתוב חוות דעת תחנת תנועה כי חישוב דרישת התקן בטבלת מאזן החניה הנמצאת בתכנית האדריכלית אינו ברור ואינו תואם את מספר יחידות הדיור המתוכננות (19 יחידות לפי הרשום בתכנית ולא 17 כפי שמופיעה בטבלה). הדבר הוסבר לעורך הבקשה.

נדרש לתקן את נספח התנועה ואת התוכנית האדריכלית.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 25.11.2024

בית משותף ובו 18 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
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 3 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.
העצים המאושרים לכריתה נמצאים בצמוד לתוואי הבניין מתוכנן.
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,817.00.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,017.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.02.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 28.04.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוויק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה, מידות משטח תפקוד מול המעלית בקומות רביעית וחמישית, דרך נגישה לדירות 2,16,19
אנו מקבלים את החלטתו ומממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.04.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	פלפלון דמוי- אלה	7.00	18.00	4.00	שימור	
43	פלפלון דמוי- אלה	3.00	33.00	3.00	כריתה	821.00
44	ברכיטון אדרי	8.00	15.00	4.00	כריתה	
45	פלפלון דמוי- אלה	4.00	10.00	3.00	כריתה	
76	סיגלון חד עלים	12.00	33.00	11.00	שימור	4,616.00
106	פיקוס בנימינה	4.00	24.00	2.00	כריתה	2,604.00
107	פיקוס בנימינה	4.00	31.00	2.00	כריתה	2,392.00
108	פלפלון דמוי- אלה	10.00	21.00	8.00	שימור	997.00
109	פיקוס בנימינה	4.00	35.00	3.00	שימור	3,693.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
110	פיקוס בנימינה	4.00	35.00	2.00	שימור	3,693.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 15.02.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 29.02.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.02.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 1039 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.01.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דגנית וולף קוזמא)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

- הקמת 2 יחידות דיור עצמאיות בקומת המרתף המאושרת כמקלט הינה בניגוד לתכליות המותרות בהוראות תכנית ע'1 התקפה.
- בהתאם להוראות תכנית 568 נדרשת יחידה של חנות בודדת אחת בחזית קומת הקרקע. דירה וחנות המבוקשים במשולב כיחידה אחת אינו תואם למותר בהוראות תכנית 568.
- מוצעת סגירת רצועה מפולשת ע"י בינוי מקטע של קיר חיזוק בין 2 עמודים קיימים בהיתר, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3729 א' התקפה.
- מוצעת הנמכת חצר עורפית עבור חצר מונמכת בבניין משותף, בניגוד להנחיות המרחביות.
- מבוקש אגף מסתורי כביסה בעורף המשולב בתחום אגף מרפסות גזזטרה המהווה הגדלת המרפסות מעבר למותר (עד 14 מ"ר) בהוראות תכנית 3729 א' התקפה.
- נסיגת מצללה המוצעת ממעקה גג עורפי הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3729 א'.
- גובה גדרות צדדיות הינו חורג מעבר למותר (עד 1.50 מ') בהוראות תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.

הערה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. הקמת 2 יחידות דיור עצמאיות בקומת המרתף המאושרת כמקלט הינה בניגוד לתכליות המותרות בהוראות תכנית ע'1 התקפה.
2. בהתאם להוראות תכנית 568 נדרשת יחידה של חנות בודדת אחת בחזית קומת הקרקע. דירה וחנות המבוקשים במשולב כיחידה אחת אינו תואם למותר בהוראות תכנית 568.
3. מוצעת סגירת רצועה מפולשת ע"י בינוי מקטע של קיר חיזוק בין 2 עמודים קיימים בהיתר, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3729 א' התקפה.
4. מוצעת הנמכת חצר עורפית עבור חצר מונמכת בבניין משותף, בניגוד להנחיות המרחביות.
5. מבוקש אגף מסתורי כביסה בעורף המשולב בתחום אגף מרפסות גזזטרה המהווה הגדלת המרפסות מעבר למותר (עד 14 מ"ר) בהוראות תכנית 3729 א' התקפה.
6. נסיגת מצללה המוצעת ממעקה גג עורפי הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3729 א'.
7. גובה גדרות צדדיות הינו חורג מעבר למותר (עד 1.50 מ') בהוראות תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.

הערה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,817.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 45 יום מראש.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 190

מידע: 22-01580 רישוי: 24-1225 ת.בניין: 0502-005

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	22-1585	תאריך הגשה	20/09/2022	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	אלנבי 26	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6914/101	תיק בניין	0004-026
מס' תב"ע	ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38, תת"ל/70א	שטח המגרש	454.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גבריאלה ויטלה	יאיר 2, רמת השרון 4704147
מבקש	שי וולובלסקי	ת.ד. 12172, הרצליה 4673300
בעל זכות בנכס	דליה וולובלסקי	אלנבי 26, תל אביב - יפו 6330113
בעל זכות בנכס	כרמלה ויטלה	אלנבי 26, תל אביב - יפו 6330113
עורך ראשי	יואב מסר	הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 20.07.2023)

המלצה לשבץ לווועדה
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה מ 2500 - 7.2.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 21 יחידות דיור (20 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)
ו-98 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

23.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסרים:

23.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

גודל המגרש , חזית מסחרית, מיקום המגרש בתוואי רכבת הקלה לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 23.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אצירת אשפה

=====

ניתן אישור לתכנון חדר האשפה החתום ע"י מאיר רובן מתאריך 31/1/2023.
חדר האשפה מכיל:

- 4 עגלות ירוקות בנפח 1100 כ"א
 - 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ל'
 - 1 מכל כחול בנפח של 360 ל'
- המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
עץ 1, ציבורי לשימור.
עץ 2, בתחום מגרש אינו בוגר, לכריתה.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	10.00	35.00	2.00	שימור	
2	פיקוס בנימיני	5.00	15.00	1.00	כריתה	

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך עדכון הקלות הנדרשות לבקשה.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה להיתר נמצאת במחלקת שומה והשבחה לצורך עריכת שומה והועברה לשירות המשפטי לצורך התייעצות בנושא ההקלות.

מדובר בבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש עבור 4 יח"ד ו- 2 חנויות הבנוי בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין במגרש השכן ממזרח והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 21 דירות ו- 2 יחידות מסחר.

במסגרת הבקשה, נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, בין היתר, להקלות כדלקמן:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר;
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ';
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ';
- ניוז זכויות בניה בין הקומות.

בהחלטה מיום 27.9.2023 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר ודחתה את ההתנגדויות, ואישרה הקלות כדלקמן:

- חריגה מקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ';
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ';
- שטח דירה מינמלי של 44 מ"ר ולא כולל ממ"ד במקום 47 מ"ר כולל ממ"ד בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק;
- היקף שטחי המסחר לפחות מ- 50% משטח קומת הקרקע בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק;
- מגורים בקומת קרקע מסחרית כולל גלריה בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק;
- הקלה לתחנת עצירה למעלית בקומת הגג.

תכנית 44 מתירה הקמת קומת קרקע, קומת ביניים ו- 3 קומות טיפוסיות. בהתאם לפרוטוקול 219 ניתן לאשר בהקלה ביטול קומת ביניים והקמת 5 קומות מלאות. לכן ומאחר שפורסמה הקלה לניוד זכויות בניה בין הקומות, יש לאשר הקלה לניוד זכויות בין הקומות, ביטול קומת ביניים והקמת קומה מלאה.

בנוסף, השטח להקמת המרפסות הוא מתקנות חישוב שטחים ולא מתמ"א 38 ונפלה טעות בסיווג קווי הבניין. יש לעדכן את החלטת הוועדה המקומית בנוגע לקווי הבניין כך שהחריגה מקו בניין צדדי ואחורי תאפשר מכוח תמ"א 38 והבלטת המרפסות לחזית קדמית/אחורית תאושר בהקלה. בנוסף, יש לבטל את ההקלה שאושרה עבור תחנת עצירה למעלית בקומת הגג מאחר ומדובר בקומה מכוח תמ"א 38 ולא נדרשת הקלה לכך.

לפיכך, מתבקשת הוועדה המקומית לתקן את ההחלטה מיום 27.9.2023, לאשר מכוח תמ"א 38 את החריגה מקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ' והחריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'. בנוסף, מתבקשת הוועדה המקומית לאשר כהקלות את הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר ואת ניוז זכויות בין הקומות, ביטול קומת ביניים והקמת קומה מלאה, כן לבטל את ההקלה שאושרה עבור תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.

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

בהתאם לנאמר לעיל, לתקן את ההחלטה מיום 27.9.2023 כמפורט:

1. לאשר מכח תמ"א 38: (ולא בהקלה כפי שאושר במקור)

- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.

2. לאשר ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר (ולא מכח תמ"א 38 כפי שאושר במקור).
 - ניווד זכויות בין הקומות
 - ביטול קומת ביניים והקמת קומה מלאה
- 3. לבטל את ההקלה שאושרה עבור תחנת עצירה למעלית בקומת הגג מאחר וקומה זו מכח תמ"א 38 וההקלה אינה נדרשת.**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
4	אישור פיקוד העורף
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
4	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	דילול נופך וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	חו"ד אקוסטית של חברת רזאור גרסה 2 מתאריך 03.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.

מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל.

עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול.

התנאי
תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה.

תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות
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	תוכנית הגשה מעודכנת תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, שיוצג לפיקוח על הבנייה ותכלול:

א. סימון של לוחות וויספר בתחום חצרות אנגליות באזור יחידות העיבוי.

ב. סימון של פתח אוורור חדר משאבות על פי סימון בחו"ד אקוסטית

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי

#	התנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

ממצאים

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה

- הריסת הבניין הקיים במגרש עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות הבנוי בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין במגרש השכן ממזרח והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 21 דירות ו-2 יחידות מסחר. הכולל:
- בקומת המרתף: שטח נלווה עבור כל יחידת מסחר בקומת קרקע ושטח נלווה עבור כל יחידת דיור הכולל חצר אנגלית, בנוסף מבואות מדרגות, מעלית, מאגר מים, חדר משאבות, 2 מחסנים וחדר אופניים.
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה לבניין עם מעלית וחדר מדרגות, 2 חללי מסחר בחזית הקידמית, חדר אשפה ו-2 דירות גן בחזית האחורית.
 - קומת גלריה: חדר מדרגות ופיר מעלית, חלל טכני, מפלס גלריה עבור 2 יחידות המסחר בחזית הקדמית ומפלס גלריה עבור 2 יחידות הדיור בחזית האחורית.
 - בקומות 2,3,4: 4 יחידות דיור בקומה, 2 יחידות עם מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל אחת בחזית הקדמית ו-2 יחידות עם מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל אחת בחזית האחורית. מרחב מוגן קומתי.
 - בקומות 5,6: 3 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם מסור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל אחת בחזית האחורית. מרחב מוגן קומתי.
 - בקומה 7, (קומת גג חלקית): דירה אחת עם מרפסת גג קדמית ומרפסת גג אחורית מקורות חלקית בפרגולה בנויה וממ"ד.
 - בקומת הגג העליון: ג'קוזי בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 וגנרטור, פנלים סולאריים ומעבי מזגנים בשטח גג משותף. גישה למפלס הגג העליון בגרעין המדרגות הכללי של הבניין
 - בחצר: נישות לגמל מים ולמערכות חשמל בגבולות המגרש הצדדיים ממזרח ומערב, ריצופים, הצמדת חצרות בחזיתות הצד והחזית האחורית ליחידות הדיור בקומת הקרקע בהן חצרות אנגליות, נטיעות וגיבון.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות עבור 2 חנויות, 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
744	1933	שינויים מ-4 חדרים ל-2 חנויות והוספת בית כיסא בקומה א' ותוספת מרפסות בקומות. 2 מרפסות בכל קומה	היתר מקורי
בתיק הבניין לא נמצא היתר המקורי לבניין. נמצא היתר השינויים המפורט לעיל משנת 1933			

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים והבקשה חתומה ע"י הבעלים.
לאחר פרסומים בהתאם לסעיף 149 התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 1200+44+ג+פרוטוקול 219 בהתאמה לתכנית מופקדת רובע 5 ו-6 ברחוב מסחרי באזור ההכרזה.

- בתיק הבניין לא נמצא היתר המקורי לבניין. נמצא היתר השינויים המפורט לעיל משנת 1933
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מס' קומות	מותר תכנית תקפה	מותר תכנית מופקדת רובע 5 ו-6	מוצע	סטייה
מס' קומות	5 קומות: ק. קרקע + ביניים + 3 קומות טיפוסיות (מתכנית 44) ו-קומת גג חלקית (מתכנית ג)	עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	6 קומות וקומת גג חלקית	
זכויות בניה	לפי תכנית +44 פרוטוקול 219 = 237.5% 1078.25 מ"ר + מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר X 5 קומות = 100 מ"ר + ממ"דים תמ"א 38 תיקון 3א' 4 יחידות X 13 מ"ר = 52 מ"ר + קומה בהיתר מורחבת כ-224 מ"ר X 3 קומות = 672 מ"ר סה"כ: 672 מ"ר + 1230 מ"ר = 1995 מ"ר	עד 325% משטח המגרש = 1475.50 מ"ר	1163.40 מ"ר	
קווי בניין				

מותר	מותר	מותר	מוצע	סטייה
תכנית תקפה	תכנית מופקדת	רובע 5 ו-6		
קדמי לרחוב אלנבי	3.00 מ' לרחוב דרך של 18 מ'.	3.00 מ'	3.00 מ'.	
צדדי צפוני	2.50 מ' לפי מדיניות רובע 5 ו-6	3.00 מ'	2.50 מ'.	0.50 מ'. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערות
צדדי דרום מזרחי	2.50 מ' לפי מדיניות רובע 5 ו-6	3.00 מ'	2.50 מ'.	0.50 מ'. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערות
אחורי דרום מערבי	5.00 מ'	5.00 מ'	4.50 מ'.	0.50 מ'. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערות
שימושים	מגורים עם חזית מסחרית	מגורים עם חזית מסחרית		
צפיפות	לפי פרוטוקול 15 לרחובות מסחריים ממוצע עיקרי דירות של 53 מ"ר לדירה- 18 דירות בקומות הטיפוסיות (משטח של 963.92 מ"ר לפי חישוב השטחים שהוגש לבקשה) שטח עיקרי מינימלי לדירה לא יקטן מ-35 מ"ר.	לפי מקדם צפיפות של 65 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג (לא כולל שטחים מסחריים): (1478.38 מ"ר) = 23 יח"ד גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם.	20 דירות + 1 יח"ד בקומת הגג = 21 יח"ד מוצעות דירות בשטח הקטן מ-47 מ"ר	
קומת קרקע שימושים		בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית בשטח שלא יפחת מ-50%	מוצעת חזית מסחרית מלאה.	שטח המסחר בחריגה מהוראות

מותר	מותר תקפה	מותר תכנית מופקדת רובע 5 ו-6	מוצע	סטייה
	חצרות	משטח קומה זו. ביתרת שטח קומת הקרקע יותרו שימושי משרדים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים. יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר גז. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	שטח המסחר מהווה 21.54% משטח הקומה. מוצעות 2 יחידות דיור בחזית האחורית. בקומת הקרקע מוצע חדר חשמל, וחדר בלוני גז. בהתאם מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד ובמרווח האחורי	התוכנית. השימוש בקומת הקרקע למגורים בחריגה מהוראות התוכנית. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערות פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת למגורים בקומת הקרקע אשר ניתן לאשרה-ראה הערות על כן ניתן לאשר הצמדת חצרות למגורים במרווחי הצד והאחורי בהתאם.
	גובה (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת מגורים גובה קומה מסחרית	3.30 מ'. 3.50 מ'- 4.50 מ'	3.30 מ' 5.00 מ'	
		לא יעלה על 5.00 מ'. יותר יציע בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי היציע יכללו במניין השטחים המותרים. היציע לא יחשב במניין הקומות		

מידע: 0004-026 ת.בניין: 22-1585 רישוי: 22-01543

מותר	מותר	מותר	מוצע	סטייה
תכנית תקפה	תכנית מופקדת	רובע 5 ו-6		
	המותר.	4.50 מ' כולל מעקה הגג העליון. 5.00 מ' יאושר מתקנים טכניים.	4.40 מ'	
גובה קומת גג				
מרפסות קווי בניין למרפסות	בתחום אזור ההכרזה תותר הבלטה של 1.2 מ' מקו בניין קדמי ובכל מקרה עומק המרפסת לא יעלה על 1.7 מ'	1.20 מ' מקו בניין קדמי		
	בחזית האחורית תותר הבלטה בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'	1.60 מ' בחזית האחורית		
אורך	אורך מרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. (=כ-7.18 מ')	מוצעות מרפסות באורך של כ-8 מ', נראה כי יש בעיה גרפית בשרטוט המרפסות.		נראה כי יש בעיה גרפית בשרטוט המרפסות. ניתן לבדיקה. ניתן תנאי לתיקון.
	לא תותר סגירת מרפסות	בהתאם		
	המרפסות ימוקמו בחפיפה זו לזו בכל הקומות הטיפוסיות ולא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין הן בחזית הקדמית והן בחזית האחורית.	בהתאם		
שטח	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא	עד 9.63 מ"ר למרפסת בממוצע בהתאם		

עמ' 201

מידע: 22-01543 רישוי: 22-1585 ת.בניין: 0004-026

מותר	מותר	מותר	מוצע	סטייה
תכנית תקפה	תכנית מופקדת	רובע 5 ו-6		
		יעלה על 12 מ"ר .		
בנייה על גגות תכנית	לפי מדיניות רובע 5 ו- 6: עד 65% תכנית משטח קומה טיפוסית מורחבת.	שטחי הבניה המרביים בקומת הגג יקבע על פי תכנית 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כול מרפסות ובליטות בתחום הנסיגות.	מוצעת תכנית על הגג בשטח של כ- 65% משטח קומה טיפוסית. בהתאם	
נסיגות		3.00 מ' מהחזית הקדמית. 2.00 מ' מהחזית האחורית.	4.35 מ' בחזית הקדמית 3.05 מ' בחזית האחורית.	
מצללות גובה		3.0 מ' כולל גובה הקורה.	2.90 מ'	
נסיגות		1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	2.78 מ' מקו מרפסת קדמי 2.04 מ' מקו מרפסת אחורי.	
הוראות עיצוביות לפי אזור ההכרזה	החזית הבנויה תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי מסה.		בהתאם לאזור ההכרזה	
	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בינוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או משני צדדיה. הבינוי יהיה מחופה טיח = כ- 4.60 מ'.		בהתאם, מחולק בין שני צידי החזית.	
	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים מעקה הגג ייבנה		בהתאם לאזור ההכרזה	
			בהתאם לאזור ההכרזה	

מותר	מותר תקפה	מותר תכנית מופקדת רובע 5 ו-6	מוצע	סטייה
בהמשך למישור קיר החזית גובה המעקה במינימום הנדרש וחלקו הבנוי לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה. הפתחים יהיו אורתוגונליים לא יותרו מעקות זכוכית וגמר תחתית המרפסת יהיה טיח בבניין שאינו פינתי יתוכננו מרפסות בגאומטריה אורתוגונלית.			בהתאם לאזור ההכרזה מעקות בהתאם לאזור ההכרזה-לא הוצג חומר גמר תחתית המרפסות יידרש כתנאי טכני. בהתאם לאזור ההכרזה	יש להציג על גבי החזיתות את חומרי גמר המרפסות. ניתן תנאי לתיקון
מסתורי כביסה		כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	בהתאם.	
מתקנים סולאריים		יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצעים 16 פנלים סולאריים עבור 21 יחידות דיור ו-2 יחידות מסחר בבניין. הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	
מיקום דודי מים		לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מוצעים דודי אגירה במסתורי הכביסה. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל היחידות בבניין, מגורים ומסחר.	יש להציג מיקום דודי האגירה עבור כל היחידות בבניין (מגורים ומסחר). ניתן תנאי לתיקון.
מזגנים		כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים	נראים 21 מעבי מזגנים עבור 21 יח"ד ו-2 יחידות	יש להציג מיקום מעבי המזגנים עבור כל היחידות

מותר	מותר תקפה	מותר תכנית מופקדת רובע 5 ו-6	מוצע	סטייה
		או על הגג העליון	מסחר.	בבניין (מגורים ומסחר). ניתן תנאי לתיקון.

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות + 4 קומות חניה	קומה אחת		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שטח נלווה למסחר X- עם גישה ממדרגות פנימיות לכל אחד מהם. שטח נלווה ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה. מחסנים, חדר אופנים, חדר משאבות ומאגר מים.	פורסמה הקלה מהמופקדת לתכנון יחידות מגורים בקומת הקרקע אשר ניתן לאשר.
שטח השטחים הנלווים	כגודל היחידה אליהם מוצמדים	בהתאם להוראות התכנית	פורסמה הקלה מהמופקדת לתכנון יחידות מגורים בקומת הקרקע אשר ניתן לאשר.
תכסית	15% משטח המגרש יותר לחלול מי נגר באופן מלא וטבעי (=68.10מ"ר)	מוצע מרתף בתכסית 329.70מ"ר (=72.60%) שטח מחלחל כ- 119.80מ"ר = 27.40%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור	+	
יציעים גובה חלל מתחת שטח מיקום	+	
מסתורי כביסה	+	
פיתוח שטח	+	
גדרות	+	
מפלס כניסה קובעת		

הערות	לא	כן	
		+	מתקנים טכניים
		+	חצר אנגלית

הערות נוספות:

1. בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו- 6.
2. הבקשה הנ"ל נפתחה לפני הפקדת התכנית ובהתאמה לתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78 ברובעים 5 ו- 4, 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.
4. הוחלט כי: בקשות שעמדו בתנאי סף (ר') ותוכננו על סמך תיק מידע שהוצא טרם הפקדת התכנית- היתר הבניה יהיה בהתאם ל- 77-78 כהקלה לתכנית המופקדת

הקלות

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 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. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר.
4. תוספת 14 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 7 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.
5. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
6. הגבהת גובה קומה קרקע מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.0 מ'.
7. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
8. ניווד זכויות בנייה בין קומות.
9. הקלה לתחנת עזירה למעלית בקומת הגג.

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2022 והתקבלו התנגדויות

בהמשך לפרסומים המצוינים לעיל בתאריך 03.04.23 המבקשים יצאו לפרסומים נוספים אשר הסתיימו בתאריך 11.07.23 עבור ההקלות הבאות לאור סתירה לתכנית המופקדת:

10. הקלה למקדם צפיפות יחידות דיור לפי 53 מ"ר, לא כולל שטחי מיגון, במקום 65 מ"ר כולל שטחי מיגון המותרים על פי תכנית.
11. הקלה לשטח דירה מינימלי של 44 מ"ר לא כולל ממ"ד במקום 47 מ"ר כולל ממ"ד.
12. הקלה בהיקף שטחי המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע.
13. הקלה למגורים בקומת קרקע מסחרית כולל גלריה.
14. הקלה לחריגה בשטחי הבניה הכוללים המותרים מעל 325% משטח המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 25.6.2023 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

- 1. אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.
- 2. אינה עניינית שכן מדובר בבקשה להריסה ובניה, זכויות הבניה עומדות בהוראות התוכנית המופקדת
- 3. אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38
- 4. אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 ובכל מקרה מספר יחידות הדיור המבוקש אינו עובר על הניתן מתוקף המדיניות והתוכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6.
- 5. אינה הקלה שכן הנ"ל בהתאם להוראות התוכנית המופקדת, ניתן לראות בפרסום זה גם כפרסום לצורך סעיף 97 לחוק.
- 6. ניתן לאשר שכן הנ"ל בהתאם למדיניות רובע 5 ו-6.
- 7. ההקלה אינה רלוונטית בבקשות להריסה ובניה חדשה
- 8. אינה הקלה שכן הנ"ל בהתאם להוראות התוכנית המופקדת.
- 9. ניתנת לאישור כהקלה מתכנית ג'.

התייחסות להקלות שפורסמו בסתירה לתכנית המופקדת לרובע 5 ו- 6:

לאור כך שכיום יש תכנית מופקדת לרובע 5 ו-6 מדובר על סטייה מהתכנית, ניתן לראות בהקלות אלו המבוקשות כפרסום לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק:
הקלה מס' 10: אינה רלוונטית, שכן התכנית המופקדת לא פוגעת בצפיפות התכניות החלות
הקלה מס' 11: ניתנת לאישור לאור הסיכום עם מהנדס העיר לבקשות שנפתחו לפני הפקדת התכנית המופקדת.
הקלה מס' 12: ניתנת לאישור לאור הסיכום עם מהנדס העיר לבקשות שנפתחו לפני הפקדת התכנית המופקדת.
הקלה מס' 13: ניתנת לאישור לאור הסיכום עם מהנדס העיר לבקשות שנפתחו לפני הפקדת התכנית המופקדת.
הקלה מס' 14: לא רלוונטית שכן השטחים המבוקשים עומדים ב-325% משטח המגרש.

הקלות
התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אוחנה ג'ורג'ט	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	התנגדות מס' 1
בנרדטה סימון סמי	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	
בקשי עדן, עו"ד	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103	
דוידוביץ-נאגי דניאלה	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	
כירם בית-שם ג'קלין דורותי	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	
נאגי רונלד	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	
סקנזי דובי אליהו	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	
סקנזי פטריסיה איבון	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	
קוריאל סילבן	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	
שצוקין גולן	רחוב יונה הנביא 25, תל אביב - יפו 6330225	

שם	כתובת	נימוקים
14. תאגיד אוסטרלי וייפארט פטי	רחוב החשמונאים 90, תל אביב - יפו 6713307	התנגדות מס' 2
7. וייפארט פטי לימיטד	רחוב החשמונאים 90, תל אביב - יפו 6713307	
2. בוטון שחר, עו"ד	רחוב החשמונאים 90, תל אביב - יפו 6713307	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

אוחנה ג'ורג'ט, כירם בית-שם ג'קלין דורותי, נאגי רונלד, דוידוביץ נאגי דניאלה, סימון סמי בנרדטה, קוריאל סילבן, סקגנזי דובי אליהו, סקנזי פטריסיה איבון, שוצקין גולן, ע"י עו"ד בקשי עדן.
חלק מבעלי הדירות בבניין ברחוב יונה הנביא 25 גובלים בקו בנין אחורי עם הבנין מושא הבקשה וחלקן גובלים עם חזית הבניין נשוא הבקשה.

באופן עקרוני, המתנגדים אינם מתנגדים לביצוע הפרוייקט ומברכים על ההתחדשות במרחב העירוני. לגופו של עניין, מתנגדים למספר הקלות אשר יסבו נזקים ויפגעו בזכויותיהם, כדלקמן:

א. הבלטת גזוזטרות וחריגה מקווי הבניין מהוות חריגה כפולה ונצברת מקו הבניין האחורי ומהמרפסות. אישור ההקלה

יגרום לצפיפות ומרחק בלתי סביר לבניין ולמרפסות הדירות העורפיות ויפגע בפרטיות.

ב. המרחק הקצר בין הבניינים יגרום למטרדי רעש וריח, זרימת אור ואויר טבעיים ולהסב פגיעה של ממש באיכות החיים.

ג. הבניה הקרובה והצפופה תביא לפגיעה אסתטית בבניין ובדירות.

ד. קווי הבניין הצידיים צומצמו ל-2.5 מטרים בעוד שקווי הבניין נדרשים לעמוד על 2.7 מטרים לכל הפחות.

ה. כיום הבניין מונה 5 דירות ואילו בעתיד צפוי למנות 21 דירות ו-2 חנויות. דבר זה יצור צפיפות עירונית משמעותית בחלקת הבניין ובהשוואה לחלקות הסמוכות.

ו. מספרן הרב של הדירות הקטנות והצפופות שיתווספו לבניין, לא יותירו מרחב למכונת הכביסה,

למייבשים ולתליית הכביסה. בדירות יהיו מטבחונים ולא מטבחים. בלית ברירה, המרפסות עשויות

להפוך למקום אחסון, חרף הצפיפות. בסופו של יום, יתקבל בניין עם חזיתות עמוסות ולא אסתטיות.

ז. הבניין המתוכנן כולל מרחבים מוגנים קומתיים ולא מרחבים מוגנים דירתיים.

ח. כל האמור לעיל, מצביע על כוונה עתידית להשכרה לטווח קצר ולא למגורי קבע לטווח ארוך.

ט. גובה הבנין המתוכנן חריג ב-2 מטרים ביחס לבניינים סמוכים, ולכך תהיה השלכה לפרטיות, העדר אור טבעי ואסתטיות.

י. אישור ההקלות יגרום לפגיעה בערך הדירות.

התנגדות מס' 2:

חברת "וייפארט פטי לימיטד", בעלת דירת מגורים דופלקס בקומות 4 ו-5 בבניין ברחוב יונה הנביא, ע"י עו"ד שחר בוטון

א. אישור ההקלות המבוקשות יגרום להתקרבות הבניינים ובכך תפגע בפרטיות הדיירים, האויר ותגרום למטרד ריחות, רעש ואף תפגע בערך דירת הדופלקס.

ב. בניית בנין בן 6.65 קומות במקום 5 הקיימות כיום, תגרום לירידת ערך דירת הדופלקס שכן 5 דירות לפחות מהדירות הפונות לדרום, יפגעו בפרטיות.

- ג. התוספת המאסיבית של יחידות הדיור יגרמו לצפיפות. כפועל יוצא מכך, אופייה של השכונה יפגע, מטרדי רעש, תוספת תנועת כלי רכב, עשן וריחות יהיו מנת חלקם של המתנגדת.
- ד. לדירות אין ממ"ד צמוד אלא ממ"ד משותף בקומת המרתף.
- ה. הדירות הקטנות יתאימו יותר לרווקים. דבר זה עלול ליצור מטרדי רעש בלתי סבירים של דיירים החוגגים עד השעות הקטנות של הלילה ולפגוע ברווחת השכנים, לרבות בנכס המתנגדת.
- ו. ריבוי הדירות תפגע בפרטיות.
- ז. חלק מהגג הפונה לדירת המתנגדת, מתוכנן כשטח משותף לשימוש רווחת כלל דיירי הבניין העתידיים וחושף את דירת המתנגדת ומרפסותיה לכלל דיירי הבניין המתוכנן.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- א. ד. הבלטת הגזזטראות המבוקשת הינה בהתאם להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה על כן ההתנגדות אינה מתקבלת. לעניין החרגה בקווי הבניין, פורסמה לכך הקלה אך מדובר בקו בניין מוקטן שהיה ניתן לקבל מכח מדיניות לרובעים 5 ו-6 שחלה. **וההתנגדות אינה מתקבלת.**
- ב. ג. ה. ט. מטרת התוכנית המופקדת הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן **ההתנגדיות אינן רלוונטיות.**
- ו. תוכנית הבקשה הוגשה בהסכמת כל בעלי הזכויות במגרש. **ההתנגדות אינה עניינית** שכן עוסקת בתכנון פנים ליחידות הדיור.
- ז. **ההתנגדות אינה מתקבלת** שכן מרחבים מוגנים קומתיים הינם בהתאם לתקנות פיקוד העורף והתכנון המוצע ייבדק ויאושר על ידם.
- ח. **ההתנגדות אינה מתקבלת** שכן התכנון המוצע הינו בהתאם ליעודים המותרים במגרש ואין המתנגדים אנשי נבואה ויכולים לנבא את השימוש שיעשה ביחידות הדיור בבניין. אם הנ"ל בניגוד לחוק ומהווה מטרד ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- י. **ההתנגדות הינה קניינית.** יובהר כי הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד. לכן ההתנגדות אינה מתקבלת ויש לפנות לערכאות המתאימות.

התנגדות מס' 2:

- א. ג. ו. מטרת התוכנית המופקדת הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן **ההתנגדיות אינן רלוונטיות.**
- ב. **ההתנגדות הינה קניינית.** יובהר כי הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד. לכן **ההתנגדות אינה מתקבלת** ויש לפנות לערכאות המתאימות.
- ד. הטענה אינה נכונה. מוצע ממ"ק קומתי בכל קומה. הנ"ל בהתאם לתקנות פיקוד העורף ויאושר על ידם. **אין עניין בהתנגדות.**
- ה. **ההתנגדות אינה מתקבלת** שכן התכנון המוצע הינו בהתאם ליעודים המותרים במגרש ואין המתנגדים אנשי נבואה ויכולים לנבא את השימוש שיעשה ביחידות הדיור בבניין. אם הנ"ל בניגוד לחוק ומהווה מטרד ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- ז. על הגג העליון מתוכנן שטח לטובת מתקנים לשימוש הבניין, כנהוג בכל העיר, בנוסף ישנו עוד חלק פרטי המוצמד לאחת הדירות בקומות העליונות, לא ברור מההתנגדות כיצד הנ"ל משפיע על פרטיות המתנגדת.

לפיכך מומלץ לא לקבל את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים

חו"ד מכון רישוי

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 7.2.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 21 יחידות דיור (20 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) ו-98 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. דרישת התקן:

23.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסרים:

23.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

גודל המגרש , חזית מסחרית, מיקום המגרש בתוואי רכבת הקלה לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 23.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אצירת אשפה

=====

ניתן אישור לתכנון חדר האשפה החתום ע"י מאיר רובן מתאריך 31/1/2023.

חדר האשפה מכיל:

4 עגלות ירוקות בנפח 1100 כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ל'

1 מכל כחול בנפח של 360 ל'

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

עץ 1, ציבורי לשימור.

עץ 2, בתחום מגרש אינו בוגר, לכריתה.

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

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	10.0	35.0	2.0	שימור	
2	פיקוס בנימיני	5.0	15.0	1.0	כריתה	

חו"ד נוספות

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 27/06/2022

חלקה 101 בגוש 6914 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטח הציבורי. 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.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. באם ההתנגדויות נדחות :

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות הבנוי בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין במגרש השכן ממזרח והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 21 דירות ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
- תוספת מכח תמ"א 38, ליחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
 - חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
 - שטח דירה מינימלי של 44מ"ר לא כולל ממ"ד במקום 47 מ"ר כולל ממ"ד בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
 - היקף שטחי המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
 - מגורים בקומת קרקע מסחרית כולל גלריה בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
 - הקלה לתחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 23.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בתוכן התייחסות להתנגדויות בדברפט. בעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
4	אישור פיקוד העורף
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	חו"ד אקוסטית של חברת רזאור גרסה 2 מתאריך 03.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומוכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. תבוצע מדידת רעש בפועל על

#	תנאי
	ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2	הצגת אישור הרשות לאיכות סביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות
5	תוכנית הגשה מעודכנת תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, שיוצג לפיקוח על הבנייה ותכלול: א. סימון של לוחות וויספר בתחום חצרות אנגליות באזור יחידות העיבוי. ב. סימון של פתח אוורור חדר משאבות על פי סימון בחו"ד אקוסטית

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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון מחוץ לסדר היום מהטעם שיתכן ולא יתקיימו ועדות נוספות לפני הבחירות.
עידו קויפמן: בהמשך לסעיף 1, בסיפא שלו אנחנו נתקן במקום 2 יחידות דיור צ"ל 2 יחידות מסחר, בהמשך כולל ההקלות הבאות בסעיף 1,2 לבטל את המשפט מכוח תמ"א 38, בסעיפים 3,4,5 להקלות להשלים היקף שטחי

המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע מחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת כאמור סעיף 97 לחוק, בסעיף 3, צריך לנסח לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בתוכן התייחסות להתנגדויות בדפוס. לעניינים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

הראלה אברהם און: לגבי תוספת יחידות הדיור, מה שאני מציעה, צריך לתקן את הסעיף שיהיה כתוב, תוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38 בנוסף ליחידות המותרות לפי המדיניות ובניית מבנה בין 21 יחידות דיור, בשלב הבא מול ההשבחה יערכו את החישובים בהתאם. תוכלו לומר כמה מילים לפרוטוקול למה חרגנו מהמופקדת.

עידו קויפמן: יש התייחסות בהערות הנוספות. בתאריך 26.2.23 התקיימה פגישה בנושא התייחסות להיתרים בתקופת הפקדת תוכנית רובע 5 ו-6 אצל מהנדס העיר, במהלכה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77 ו-78 שאינם תואמים את הוראות התוכנית המופקדת, כגון קווי בנין, שימושים בקומת הקרקע, מגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה, ולפיכך נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בנייה בתקופת המעבר עד לאישור התוכנית. לפיכך, הוחלט כי בקשות שעמדו בתנאי סף ותוכננו על סמך תיק מידע שהוצע טרם הפקדת התוכנית, היתר הבנייה יהיה בהתאם לסעיפים 77 ו-78 כהקלה לתוכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

דורון ספיר: חוות הדעת על פי התיקונים.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות הבנוי בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין במגרש השכן ממזרח והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 21 דירות ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
- תוספת מכח תמ"א 38, ליחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
 2. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
 3. שטח דירה מינימלי של 44מ"ר לא כולל ממ"ד במקום 47 מ"ר כולל ממ"ד בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
 4. היקף שטחי המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
 5. מגורים בקומת קרקע מסחרית כולל גלריה בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
 6. הקלה לתחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 23.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בתוכן התייחסות להתנגדויות בדראפט. בעניינים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

עמ' 213

מידע: 22-01543 רישוי: 22-1585 ת.בניין: 0004-026

#	תנאי
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 472)) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
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	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות

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.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 214

מידע: 22-01543 רישוי: 22-1585 ת.בניין: 0004-026

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

בהתאם לנאמר לעיל, לתקן את ההחלטה מיום 27.9.2023 כמפורט:

1. לאשר מכח תמ"א 38: (ולא בהקלה כפי שאושר במקור)

- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.

2. לאשר ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר (ולא מכח תמ"א 38 כפי שאושר במקור).

- ניווד זכויות בין הקומות

- ביטול קומת ביניים והקמת קומה מלאה

3. לבטל את ההקלה שאושרה עבור תחנת עצירה למעלית בקומת הגג מאחר וקומה זו מכח תמ"א 38 וההקלה אינה נדרשת.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
4	אישור פיקוד העורף
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	חו"ד אקוסטית של חברת רזאור גרסה 2 מתאריך 03.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני

#	תנאי
	המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות
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	תוכנית הגשה מעודכנת תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, שיוצג לפיקוח על הבנייה ותכלול: א. סימון של לוחות וויספר בתחום חצרות אנגליות באזור יחידות העיבוי. ב. סימון של פתח אוורור חדר משאבות על פי סימון בחו"ד אקוסטי

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 216

מידע: 22-01543 רישוי: 22-1585 ת.בניין: 0004-026

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1392	תאריך הגשה	30/09/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בוקי בן יגלי 11	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6911/126	תיק בניין	0086-011
מס' תב"ע	2363, 2710, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1,	שטח המגרש	398.00
	תמ"א/1, תמ"א38/3		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית ברח' בוקי בן יגלי 11 תל אביב בע"מ	בוקי בן יגלי 11, תל אביב - יפו 6329611
בעל זכות בנכס	אליהו הילר	קהילת פאדובה 3, תל אביב - יפו 6940403
בעל זכות בנכס	גרשון גיל צימרמן	בוקי בן יגלי 11, תל אביב - יפו 6329611
בעל זכות בנכס	הומה אורה מגן	בוקי בן יגלי 11, תל אביב - יפו 6329611
בעל זכות בנכס	ענת וינר	בוקי בן יגלי 11, תל אביב - יפו 6329611
בעל זכות בנכס	מיה בלק	הקוצר 11, כפר שמריהו 4691000
בעל זכות בנכס	מגן אברהם	בוקי בן יגלי 11, תל אביב - יפו 6329611
בעל זכות בנכס	אמירה שמש	המליץ 8, תל אביב - יפו 6329510
בעל זכות בנכס	יונתן גרשפלד	בילינסון 5, תל אביב - יפו 6356708
בעל זכות בנכס	א.ר. רז ייזום 2019 בע"מ	בילויה (מעוז) 2, תל אביב - יפו 6937002
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	מיכאל כהן	המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד לאדריכלות במרתף עבור 6 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
1. בכל הקומות: קירות הקשחה היקפיים, תוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות בתחום המבואה של הבניין.
2. במרתף הקיים: שינויי פנים להסדרת גישה למפלס המרתף במעלית, ביטול מקלט קיים וחלוקה מחדש של שטח המרתף ל-3 משרדים נפרדים כמפורט: 1 משרד בחזית הקדמית עם ממ"מ וגישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, 1 משרד בחזית האחורית עם ממ"מ וגישה ממרווח הצד הצפוני ו-1 משרד ללא מיגון עם גישה ממרווח הצד הצפוני ומגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
3. בקומת הקרקע הקיימת: הנמכת מפלס לובי הכניסה לכניסה ישירה ממרווח הצד הצפוני לפיר המעלית החדש בשטח המבואה, פתיחת פתח כניסה בחזית הצד הדרומית ישירות לגרעין המדרגות הקיים, שינויי פנים לתוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומה, ליחידת הדיור בחזית האחורית תוספת שטח עבור הממ"ד, פתיחת מרפסות ליחידות הדיור בחזית קדמית, הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה ליחידות הדיור בחזית האחורית, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיור בחזיתות הצד.
4. בקומות הקיימות (א', ב'):

בקומה א': שינויי פנים לתוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיר בקומה, ליחידת הדיר בחזית האחורית תוספת שטח עבור הממ"ד, פתיחת מרפסות ליחידות הדיר בחזית קדמית, הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה ליחידות הדיר בחזית האחורית, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיר בחזיתות הצד.

בקומה ב': הרחבת הדירות הקיימות ושינויי פנים עבור תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיר בקומה, ליחידת הדיר בחזית האחורית תוספת שטח עבור הממ"ד, פתיחת מרפסות ליחידות הדיר בחזית קדמית, הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה ליחידות הדיר בחזית האחורית, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיר בחזיתות הצד.

5. **תוספת קומה ג' וקומה ד' חדשות:** בתוואי ושטח קומות קיימות מורחבות עבור 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. בקומה ד' מקורה המרפסת בחזית הקדמית בחלקה קירוי מלא.

6. **קומה ה' (גג חלקית חדשה):** עבור יחידת דיר אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-3 מרפסות גג. 1 מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית קדמית, 1 מרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.

7. **בגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין. 8 פאנלים סולאריים, מסתור מערכות הבריכה ו-5 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.

8. **בחצר:** נישא לגמל מים, סלוני גז ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, נישא לפילר חשמל, בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, גיבון משתף, חצרות פרטיות, גדרות בגבול המגרש וגדרות הפרדה פנימיות. שטח חצר צמודה ליח"ד מס' 2 בקומת הקרקע. גגון וקיר להריסה במרווח הצד המזרחי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות) מעל קומת מרתף עבור 3 משרדים.

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בעל 2 קומות וקומת גג בנסיגה עבור מרפסת גג, עבור 6 יח"ד מעל משרד ומקלט בקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		437	1962	בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 6 יח"ד.
		854	1965	הקמת משרד לאדריכלות בקומת המרתף. סה"כ בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד לאדריכלות במרתף עבור 6 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 חלקות שמנה בבעלות פרטית. הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כוחם של כל הבעלים.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו-2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו-6 אזור ההכרזה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית: 2363: 5 קומות לפי תמ"א 38:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית התאמה לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי לרחוב בוקי בן יגלי	4.00 מ'	3.75 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר	
צדדיים:	3.00 מ'	צפוני: 2.20 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר דרומי: 2.88 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
אחורי	5.00 מ'	4.93 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
קווי בניין לממ"דים	במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית התקפה. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרוב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2.0 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3.0 מ' מגבול המגרש האחור	צדדי צפוני: 2.24 מ' צדדי דרומי: 2.10 מ' אחורי: 3.00 מ'	בוצע פרסום, ניתן לאשר.
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 38 שטח המגרש 398 מ"ר	לפי מדיניות תמ"א 38: תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות + קומת גג חלקית בתכסית של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה + תוספת ממ"ד לדירות הקיימות. התאמה למופקדת: לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש $2 \times 564 = 1128$ מ"ר או 325% משטח המגרש =	תוספת ממ"דים לדירות הקיימות, כולל בקומה ב' הרחבת הדירות הקיימות בקומה זו במסגרת המותר לפי תמ"א 38 ובקונטור הקומות הטיפוסיות + 2 קומות וקומה חלקית בשטח כ-125 מ"ר (= כ-63%)	קומת הגג החלקית החדשה בתכסית 65% במקום 50% כתוצאה משחרור שטחי ממ"דים בקומות הקיימות וניודם לגג.
		1089.50 מ"ר על פי חישובי	

עמ' 220

מידע: 23-01502 רישוי: 24-1392 ת.בניין: 0086-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1,293.50 מ"ר (הקטן מביניהם)	עורך	
צפיפות:	הצפיפות נקבעת ע"י גודל הדירות: גודל ממוצע של כל יחידות הדירור בבניין לא יקטן מ- 75 מ"ר ושל הדירות החדשות לא יקטן מ- 85 מ"ר. בהתאמה למופקדת: סה"כ השטחים המותרים למגורים בחלוקה למקדם צפיפות 80 (=12 יח"ד)	בהתאם	
גובה קומה	מ' 3.30 התאמה למופקדת: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם	
מרפסות	לפי תכנית 2720+2363 ניתן להקים בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בנייה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבניין, גם אם הן חורגות מקו הבניין. 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.	בהתאם	
קומת הגג: תכנית	לפי תכנית ג' ומדיניות תמ"א 38: עד 50% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות בהתאמה לתכנית המופקדת: לא תעלה על 65% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות בנסיגה של 3.0 מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.	קומה חלקית בשטח כ- 125 מ"ר (=כ-63%) 4.66 מ' בחזית המזרחית לבוקי בן יגלי 0.00 מ' בכל יתר החזיתות.	קומת הגג החלקית מורכבת מזכויות תמ"א 38 עבור 50% תכנית, ובנוסף ניוז שטחי ממ"דים להשלמת 15% נוספים בהתאמה לתכנית המופקדת.
נסיגות		גובה בהתאם	

עמ' 221

מידע: 23-01502 רישוי: 24-1392 ת.בניין: 0086-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הקומה ברוטו ברכת שחיה	גובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' בהתאמה למפקדת: תותר הקמת בריכה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים הטכניים גובה הברכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מ' ממעקה הגג יותר מעקה שקוף.	מבוקשת בריכת שחיה על הגג העליון. נראה מיקום המערכות הטכניות לברכה גובה בהתאם מיקום בהתאם. לא מבוקש מעקה.	

התאמה להנחיות עיצוב באזור 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. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.	בהתאם	
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.	בהתאם בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם.	

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	קומה 1:- 2.60 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו		
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	3 משרדים / ממ"מ	ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
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	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
בריכות שחיה	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

1. לפי היתר מספר 854 מ-1965 הותר בכל שטח המרתף משרד שכעת מבוקש לחלקו ל-3 משרדים נפרדים, אין בתכנית ע'1 כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין טרם תחילתה ולכן אין מניעה לשינויים המבוקשים.

2. במגרש קיים מבנה למגורים בן שתי קומות וקומת גג בנסיגה (כמעט מלאה) עבור מרפסת גג, עבור 6 יח"ד מעל משרד ומקלט בקומת מרתף. על המגרש חלה תכנית לב העיר 2363 ותכנית 2720 המתירות תוספת בניה עד לסך 5 קומות ויציאה לגג, כן חלה תכנית ג' המאפשרת חדר יציאה אחד לכל דירה בקומה עליונה בשטח של 23 מ"ר ובתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג. הבקשה שבנדון הוגשה במסלול תמ"א 38 וכוללת בין היתר הרחבת יחידות הדיוור בקומה השלישית במסגרת השטחים המותרים מתוקף תמ"א 38, הוספת שתי קומות מלאות מורחבות וקומה חמישית בנויה בתכנית 63% עבור יחידת דיור עצמאית. תכנית הגג ל-15% הנוספים מתקבלת כתוצאה מניוד שטחי ממ"דים בקומות הקיימות. סך הכל מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית בתכנית 63% עבור 11 יח"ד. לפי הוראות סעיף 13 לתמ"א 38, מקום שקיימות זכויות בניה שטרם מומשו לפי תכנית מפורטת, לא ניתן להעניק היתר בניה מכח תמ"א 38 אלא על פי הוראות סעיפים 13(א)-(ג) לתמ"א, כאשר זכויות הבניה מכח תמ"א 38 מתקזזות למול זכויות הבניה מכח התכנית התקפות ואין מצטברות. בדיקה של הבקשה העלתה כי היקף תוספת הבניה המבוקש הינו בהתאם למותר בקבוע בסעיף 11.2 לתמ"א 38. אמנם מדיניות תמ"א 38 לאזור זה התירה תוספת 2.5 קומות למבנה בן 3 קומות

בבקשה זו מוצעת כאמור קומת גג חלקית בתכסית 63% אך אין תוספת זכויות מעבר למותר והמבוקש בהתאמה לתכנית המופקדת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מקלט לשימוש של חדר חשמל לתקופה של לצמיתות
2	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
4	תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ
5	הבלטת גזוזטראות בקומות התמ"א החדשות לחזית הקדמית בהתאם לקו המרפסות הקיים על פי היתר.
6	ניוד זכויות מקומות טיפוסיות לקומת הגג
7	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
8	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
9	הקלה ליח"ד נפרדת בקומת הגג
10	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
11	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.09 מ' במקום 3 מ' המותר
12	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
13	הקמת פרגולה מבטון ולא מבניה קלה
14	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזיתות הצפונית והדרומית.
15	הקלה בקווי הבניין הצידיים עפ"י קירות חיזוק
16	הקלה בקו בניין קדמי עפ"י קירות החיזוק
17	הקלה בקו בניין אחורי עפ"י קירות החיזוק.
18	הקמת בריכת שחייה ומרפסת גג על הגג העליון (בחלק שאינו מיועד למתקנים טכניים)
19	פטור ממרפסות שירות
20	ביטול דרישה לרישום זיקת הנאה בדרך משולבת לפי תב"ע 2363

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין וכן מתוכנן מיגון חדש לבניין כולו.
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
4	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
5	אינה נדרשת, בהתאם להוראות התוכנית.
6	מדובר בשחרור שטחי ממ"דים מקומות קיימות בתחום קוי בניין וניודם לגג לצורך הגדלת תכסית והתאמה לרובע 5.
7	מדובר בהגדלה המתאפשרת כתוצאה מהקלה לניוד, מומלץ לאשר בהתאמה לרובע 5.
8	מאחר ומדובר בקומה שאינה קומת תמ"א מלאה נדרשת הקלה ומומלצת לאישור בהתאמה לרובע 5.
9	אינה נדרשת. בבקשות מכח תמ"א 38 ניתן לקבוע צפיפות גם בגג.
10	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
11	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
12	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
13	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת.
14	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת.
15	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.

#	התייחסות
16	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
17	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
18	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת.
19	אינה נדרשת בבקשת תוספות.
20	ניתן לאשר לאור כך שתכנית רובע 5 ו-6 רואה לנכון לבטל רחובות משולבים.

תאריך הודעה אחרונה: 17/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דורון גרוסברד - רומנילי 22, תל אביב - יפו 6954722	לא ברור קשר המתנגד לבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות: 1. מדובר ברחוב חד סיטרי קטן וצר אשר סובל מעומס וצפיפות, וזאת עוד לפני הוספת מספר הדירות המותרת ע"פ חוק. תוספת של מספר יחידות דיור ללא כל פתרון חנייה הולם עבור דיירי הבית (11 יחידות דיור) יהווה תוספת של עומס בלתי נסבל על דיירי הרחוב. 2. הקמת בריכת שחיה תהווה מטרד רעש בלתי סביר לדיירי הבניינים הסמוכים ומחוץ לבני ין. בריכה בבניין תגרום גם למפגעים נוספים כגון ריחות כלור של טיהור הבריכה ומזיקים בשל המים העומדים. כל אלו יגרמו לפגיעה באיכות החיים של השכנים ולירידת ערך הנכס שלי. 3. הקלות בקווי הבניין יגרמו להקטנת המרחק בין הבניינים ש תפגע משמעותית באיכות החיים בשל מטרדי רעש וחסימת אור, אויר ונוף.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. התכנון מבוקש מתוקף התוכניות החלות ותקנות התכנון והבניה שמטרתם עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים תוך ציפוף נדרש להתפתחות העירונית, הצפיפות המבוקשת הינה עפ"י תכנית לב העיר בתוספת יחידת דיור אחת בלבד. נושא התנועה נלקח גם הוא בחשבון ומאחר ולא מתוכננות חניות בשטח המגרש הבקשה מאושרת עם תוספת לפיתוח חניות בחניונים ציבוריים ברחבי העיר. עומסי תנועה נבדקים ע"י מחלקת התנועה והחניה במסגרת הליך הרישוי וקיבלו המלצה חיובית. 2. בריכת שחיה אינה מהווה מטרד מעבר לקיים בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים. הטענה לפגיעה בערך הנכס הינה קניינית. הועדה דנה בנושאים קניינים בלבד. בנוסף הבריכה המבוקשת הינה תואם להוראות תכנית רובע 5, 3. התכנון המבוקש הינו מתוקף התוכניות החלות ותקנות התכנון והבניה שמטרתם עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות	מומלץ לא לקבל

עמ' 225

מידע: 23-01502 רישוי: 24-1392 ת.בניין: 0086-011

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הניתן מתוקף התכנית, והקטנת קוי הבניין הינה עבור תוספת ממ"דים.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 17.03.2025

הבקשה כוללת:

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

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים
5 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

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

חסרים:

5 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 5 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 19.02.2025

בית משותף, ובו 11 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:
3 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.11.2023

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 5,662.00 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,862.00 ₪. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 17.03.2025

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה ב-25.2.25.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.12.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	פיקוס השדרות	7.00	22.00	4.00	כריתה	2,736.00
6	פיקוס השדרות	7.00	20.00	4.00	כריתה	2,261.00
8	פלפלון דמוי-אלה	8.00	21.00	9.00	כריתה	665.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 31.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 126 בגוש 6911 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בניין בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד לאדריכלות במרתף עבור 6 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות) מעל קומת מרתף עבור 3 משרדים.
כולל ההקלות הבאות:
 - שימוש חורג מהיתר מ מקלט לשימוש של חדר חשמל לתקופה של לצמיתות
 - ניווד זכויות מקומות טיפוסיות לקומת הגג
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
 - הקמת פרגולה מבטון ולא מבניה קלה
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזיתות הצפונית והדרומית.
 - הקמת בריכת שחייה ומרפסת גג על הגג העליון (בחלק שאינו מיועד למתקנים טכניים)
 - ביטול דרישה לרישום זיקת הנאה בדרך משולבת לפי תב"ע 2363
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
 - הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - 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
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.09 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
 - הקלה בקווי הבניין הצידיים עפ"י קירות חיזוק
 - הקלה בקו בניין קדמי עפ"י קירות החיזוק
 - הקלה בקו בניין אחורי עפ"י קירות החיזוק.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'
3. לא לקבל את ההתנגדות שכן נושא התנועה נלקח גם הוא בחשבון ומאחר ולא מתוכננות חניות בשטח המגש הבקשה מאושרת עם תוספת לפיתוח חניות בחניונים ציבוריים ברחבי העיר, בריכת שחייה אינה מהווה מטרד מעבר לקיים בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים. הטענה לפגיעה בערך הנכס הינה קניינית. הועדה דנה בנושאים קנייניים בלבד. התכנון המבוקש עומד בקווי הבניין המותרים מתוקף התוכניות החלות ותקנות התכנון והבניה שמטרתם עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
8	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.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,662.00.

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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#	התנאי
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד 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 בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור רשות הכבאות
7	

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

- 1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בניין בנין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד לאדריכלות במרתף עבור 6 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות) מעל קומת מרתף עבור 3 משרדים.
- כולל ההקלות הבאות:
- שימוש חורג מהיתר מ מקלט לשימוש של חדר חשמל לתקופה של לצמיתות
- ניוד זכויות מקומות טיפוסיות לקומת הגג
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
- הקמת פרגולה מבטון ולא מבניה קלה
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזיתות הצפונית והדרומית.
- הקמת בריכת שחייה ומרפסת גג על הגג העליון (בחלק שאינו מיועד למתקנים טכניים)
- ביטול דרישה לרישום זיקת הנאה בדרך משולבת לפי תב"ע 2363
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- 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
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.09 מ' במקום 3 מ' המותר
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
- הקלה בקווי הבניין הצידיים עפ"י קירות חיזוק
- הקלה בקו בניין קדמי עפ"י קירות החיזוק
- הקלה בקו בניין אחורי עפ"י קירות החיזוק.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכ"ע ח'

3. לא לקבל את ההתנגדות שכן נושא התנועה נלקח גם הוא בחשבון ומאחר ולא מתוכננות חניות בשטח המגש הבקשה מאושרת עם תוספת לפיתוח חניות בחניונים ציבוריים ברחבי העיר, בריכת שחיה אינה מהווה מטרד מעבר לקיים בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים. הטענה לפגיעה בערך הנכס הינה קניינית. הועדה דנה בנושאים קנייניים בלבד. התכנון המבוקש עומד בקווי הבניין המותרים מתוקף התוכניות החלות ותקנות התכנון והבניה שמטרתם עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.

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	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.
7	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.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,662.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

עמ' 231

מידע: 23-01502 רישוי: 24-1392 ת.בניין: 0086-011

#	תנאי
3	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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד 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	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1522	תאריך הגשה	29/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	בר אילן 10	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7437/35	תיק בניין	0358-010	
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, ג, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	262.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חנני רויכמן	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
בעל זכות בנכס	עינת רויכמן	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
בעל זכות בנכס	חנני רויכמן	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
עורך ראשי	תומר הררי	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג, עבור 2 יח"ד, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, הכוללים: 1. <u>חפירת קומת מרתף</u> עבור שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע הכולל חדר משחקים, 2 חדרי שירותים וממ"ד. חצר אנגלית לאזור. 2. <u>בקומת קרקע קיימת</u>: שינויים פנימיים לחלוקת יחידת הדיור בהיתר ל-2 יחידות דיור. ותוספת שטח לאחת מיחידת הדיור עבור ממ"ד ומסתור כביסה בחזית האחורית, הצמדת חצר ליחידת הדיור השנייה בקומה עם השטח הנלווה במרתף, סגירת מרפסת בחזית האחורית בסגירה קלה. 3. <u>קומה א' הקיימת</u>: שינויים פנימיים, תוספת שטח עבור ממ"ד ומסתור כביסה בחזית האחורית, סגירת מרפסת בחזית האחורית בסגירה קלה. 4. <u>קומה ב' חלקית קיימת</u>: השלמת הקומה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית הקדמית בקונטור המרפסות הקיימות ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית האחורית. 5. <u>תוספת קומה ג' חדשה</u>: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור יח"ד אחת, החלק התחתון לדופלקס, עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית הקדמית. המרפסת המערבית מקורה. 6. <u>תוספת קומה ד' חדשה</u>: עבור יחידת דיור עם מרפסת גג בחזית הקדמית, והחלק העליון לדופלקס עם מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית הקדמית. 7. <u>קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה)</u>: עבור חדר יציאה לגג ליחידת הדיור בקומה ד' ומרפסת גג בחזית הקדמית וחזית הצד המערבית המקורה חלקית בכרכוב. 8. <u>על הגג העליון</u>: 5 פאנלים סולאריים ו-5 מעבי מזגנים, מאגר מים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי. 9. <u>בכל קומות הבניין</u>: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות והסדרת גרעין מדרגות חדש (?) ושינויים בחזיתות. 10. <u>בחצר</u>: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, מונה מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי, נישא לאשפה, חניות אופניים ונישה למוני חשמל בחצר תפעולית בפינת

המרווח הצדדי מזרחי והמרווח האחורי.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (2 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדר כביסה על הגג.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1121	1932	לבניין קומה אחת עבור 1 יח"ד.
		1335	1932	להוספת קומה ב' עבור 1 יח"ד. סה"כ בניין בן 2 קומות עבור 2 יח"ד. *** תכנית היתר בלבד ***
		642	1933	לבניין חדר כביסה על הגג *** היתר מילולי בלבד ***

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שני בעלי זכויות. הוגשה בקשה חתומה ע"י הבעלים.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

תוספות ושינויים (5,6)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	קווי בניין: קדמי לרחוב בר אילן: 3.00מ' צדדיים: 3.00מ' בהתאמה למופקדת: 2.70מ' אחורי: 5.00מ' קווי בניין לממ"דים: אחורי : 3.00מ'	2.09מ' קיים צדדי מזרחי: 1.80מ' קיים צדדי מערבי: 2.20מ' קיים אחורי: 4.07מ' קיים קווי בניין לממ"דים: 3.68מ' אחורי:	ניתן לאשר בנייה קיימת מחוץ לקוי הבניין ולהתיר תוספת בחריגה מקו בניין בהמשך לקונטור בניין קיים ללא שינוי בשטח בניה מותרת ובכפוף לנסיגות שוות.
מספר קומות:	מתכנית 2331 5 קומות מתכנית ג': 23מ"ר עבור חדר יציאה לגג לכל אחת מיחידות הדיור בקומה האחרונה (23*2=46מ"ר) ועד 50% תכסית הקומה.	5 קומות וקומת גג חלקית עבור חדר יציאה לגג בשטח 46מ"ר	
תוספת זכויות בנייה:	שחרור שטח ממ"דים בקומות הקיימות = 18מ"ר + 3 קומות בתחום קוי בניין = 234מ"ר +	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	12.5 מ"ר למ"ד עבור כל יח"ד חדשה $(3 \times 3 = 37.50)$ מ"ר + בנייה על הגג מ-ג' = 46 מ"ר ולא יותר מ-50% תכסית ----- סה"כ = כ-335.50 מ"ר התאמה למופקדת: סה"כ השטחים: עד 200% מהשטח הבנוי הקיים = כ-617 מ"ר / 325% משטח המגרש = 851.5 מ"ר (הקטן מבניהם) בהתאם		
צפיפות:	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 של 75 מ"ר = 5 יח"ד + בנייה על הגג, בהתאם לתכנית המופקדת - תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל דירה 80 מ"ר סה"כ: 6 יח"ד		6 יח"ד
גובה קומה	בהתאמה לתכנית המופקדת: כגובה קומה טיפוסית (3.45 מ') ולא יעלה על 3.40 מ'	גובה קומות התוספת 3.40 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.15 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים וממ"ד בשטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע	
שטחים	שטחים נלווים צמודים לדירות	בהתאם	

עמ' 235

מידע: 24-00160 רישוי: 24-1522 ת.בניין: 0358-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נלווים ליח"ד / למסחר:	הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.		
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג':

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	23 מ"ר לחדר יציאה לגג (46) מ"ר ל-2 חדרי יציאה לפי קומה טיפוסית.	46 מ"ר עבור חדר יציאה אחד	פורסמה הקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג אשר ניתן לקבלה.
הוראות בינוי	חדרי היציאה על הגג יוקמו מעל קומה עליונה המהווה 90% משטח הקומה שמתחתיה.	בהתאם	
היקף הבנייה	שטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה.	בהתאם	
גובה	2.5 מ' 4.0 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. התאמה למופקדת: עד 4.50 מ'	3.20 מ' 4.30 מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לקבלה.
נסיגות	2.0 מ' ממעקה הגג לחזית הקדמית. 1.2 מ' לצדדים ולאחור	3.20 מ' צד מזרח: 0.00 מ' צד מערב: 0.85 מ' לאחור: 0.00 מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לקבלה.

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה

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	
בניי מעקות	מעקות הגג יבנו ברצף עם	בהתאם	

עמ' 236

מידע: 24-00160 רישוי: 24-1522 ת.בניין: 0358-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג	מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.		
אורך מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים.	בהתאם	
	מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בהתאם	
	בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות.	בהתאם	
חומרי גמר	בהתאם לבניין הקיים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה מכח תכנית לב העיר התקפה והתכניות החלות ואינה במסלול תמ"א 38 אך נבחנה בהתאמה לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת במסגרת הזכויות המותרות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
3	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3 מ' במקום 2.5 מ' המותר
4	איחוד חדרי היציאה ושיוכם לדירה אחת
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית וצדדית
6	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.15 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
7	הוספת הכנה למעלית בקומת הגג
8	פטור ממרפסת שירות
9	הקלה להעברת עוזף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה אינה נדרשת לא נראית בתוכניות.
2	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור, להוראות התכנית המופקדת ולמגמות התכנון

#	התייחסות
	העתידידות.
3	הפרסום אינו מדויק, מבוקש הגבהה ל-3.2מ' במקום 2.5 המותרים והגבהה נוספת של 0.3מ' כולל המתקנים על הגג העליון. ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור
4	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאם להוראות התכנית המופקדת
5	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאם להוראות התכנית המופקדת
6	הגזוזטראות המבוקשות בתוואי ושטח הגזוזטראות הקיימות, וניתנת לאישור בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
7	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולשם הנגישות לקומה.
8	אינה נדרשת בבקשות לתוספות בניה.
9	ניתן לאשר לשם תכנון מיטבי ובהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. סך השטחים המבוקש אינו מעבר לניתן לאישור. נדרש לצורך השלמת נסיגות בקי בניין כתוצאה מתוספת הקומות לפי קונטור קיים.

תאריך הודעה אחרונה: 26/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חזה כהן - פיארברג 36, תל אביב - יפו 6382733, יוזביץ פיינדינגס ותכשיטים בע"מ - פיארברג 36, תל אביב - יפו 6382733, ענת ניב - פיארברג 36, תל אביב - יפו 6382733	המתנגדים דיירי הבניין במגרש בעורך הבניין נשוא הבקשה, באמצעות עורך דינם. להלן עיקרי התנגדותם: (1) בשכנות כה צמודה, כל תוספת בניה לגובה או לרוחב חוסמת כיווני אוויר ואור באופן מידי, אך השלכותיה חמורות לאורך זמן כאשר הן פוגעות בזכויות ואפשרויות בניה עתידיים של מרשי. (2) לא מובן מדוע נדרשת הגבהה קומת הגג ל-3.00מ'

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	(1) קוי הבניין המוקטנים לבניית מרחבים מוגנים הינה בהתאם להוראות התוכנית המופקדת ואינה מונעת בניית מרחב מוגן בקוי בנין מוקטנים בבניין השכן והבניה לגובה בהתאם לתכנית לב העיר החלה במגרש. על כן הטענה אינה עניינית. (2) גובה קומת הגג המבוקשת בהתאם למגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו בעבר באזור וכן בהתאם להוראות התכנית המופקדת רובע 5 ו-6. אין הדבר חריג. ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 05.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.02.2025

הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 3.33 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום החניה החסר 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 27.02.2025

בית משותף ובו 6 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

מאושר.

מיקום המסתור בקו המגרש האחורי מאושר בשל מגבלות המגרש הבנוי.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 26.03.2024

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

כל העצים הבוגרים לשימור.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 05.03.2025

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-27.2.25.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	היביסקוס סתריה	10.00	15.00	5.00	כריתה	
2	אזדרכת מצויה	1.50	18.00		כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדרות	20.00	50.00	10.00	שימור	14,130.00
4	פלפלון דמוי אלה	10.00	28.00	7.00	שימור	1,772.00
5	הדר החושחש	5.00	16.00	4.00	שימור	482.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 18.06.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח.
המבוקש טרם נהרס (מסומן בצבע צהוב), בניין המבוקש (תמ"א 38) טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 35 בגוש 7437 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג, עבור 2 יח"ד, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר,
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 3 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - איחוד חדרי היציאה ושיוכם לדירה אחת
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית וצדדית
 - הוספת הכנה למעלית בקומת הגג
 - הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן קוי הבניין המוקטנים לבניית מרחבים מוגנים הינה בהתאם להוראות התוכנית המופקדת ואינה מונעת בניית מרחב מוגן בקוי בנין מוקטנים בבניין השכן. וגובה קומת הגג המבוקשת בהתאם למגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו בעבר באזור. אין הדבר חריג.

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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

#	התנאי
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

שמעון ברנשטיין: תוספות בנייה "לב העיר".
חן אריאלי: דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג, עבור 2 יח"ד, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר,
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 3 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - איחוד חדרי היציאה ושיוכם לדירה אחת
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית וצדדית
 - הוספת הכנה למעלית בקומת הגג
 - הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן קוי הבניין המוקטנים לבניית מרחבים מוגנים הינה בהתאם להוראות התוכנית המופקדת ואינה מונעת בניית מרחב מוגן בקוי בנין מוקטנים בבניין השכן. וגובה קומת הגג המבוקשת בהתאם למגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו בעבר באזור. אין הדבר חריג.

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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א3729. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
5	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- _____ שמספרו _____ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6	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.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
11	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - 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	2331, 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 הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.11.25 לפיה יש "לשוב ולדון בבקשה, בכל מקרה, בוועדה הבאה"

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון 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 בתכנית 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

#	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

#	התנאי
	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	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.
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 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	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

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

התנאי
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 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 -ברכת 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

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-8 יח"ד על פי היתר בנייה מס' 289 מתאריך 20-11-1948. מקלט קיים במרתף.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
בעלויות:			

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		0

עמ' 248

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בתמ"א 38 על שונויה 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.		
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. -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.		0

עמ' 249

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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. הבניה הינה נפחית.		0
קו בניין	4 מטר		0
קו בניין צדדי 1	3 מטר		0
קו בניין צדדי 2	3 מטר		0
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:		0

עמ' 250

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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 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		0

עמ' 251

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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 לבניין - שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תוכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". -אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992. ע"פ פרוטוקול 156'ב' - 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 קוי בנין לתוספות בנייה בתכניות הראשיות, לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים,רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים.במקרים אלה רשאית רשות הרישוי לחייב תוספת בנייה המשכית בקונטור הבנין הקיים או		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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 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		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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 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,		0

עמ' 254

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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.		

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א/38/3

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 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).		0
מילוי קומת עמודים	לא		0
תוספת קומות	בהתאם לפרסום 77-78 לחוק התכנון והבניה לתכניות רובע 5 ו-6 סעיף 2.8:		0

עמ' 255

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמ"א/38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית 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.		
בניה על הגג תמ"א 38	בהתאם לפרסום 77-78 לחוק התכנון והבניה לתכניות רובע 5 ו-6 סעיף 7.8: קומת הגג החלקית תבנה ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3.0 מ' לחזית.		0
צפיפות תמ"א 38	בהתאם לפרסום 77-78 לרובע 5-6 סעיף 7.8: מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה מס' יח"ד לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה. סעיף 7.8 (ז) - בתוספת בניה, תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להוראות תמ"א 38 לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר.		0
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		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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.		
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 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 שקו הבניין הצידי לממ"ד בלבד יהיה 2.0 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3.0 מ' באישור הועדה המקומית. 2. בכל תחום התכנית, לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקו בניין צידי ומקו בניין אחורי ביחס לתכניות תקפות יהיה באישור הוועדה המקומית. 3. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ו/או אחורי קטנים		0

עמ' 257

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מהמותר בתכניות התקפות הינו בכפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין. 4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי על פי תכניות תקפות. 5. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין 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. ומצללה בשליש משטח הגג הצמוד לחדר היציאה ובסה"כ השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% כולל חדרי היציאה ומתקנים למעט המצללות.		0

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים		
רוחב מסדרון/פודסט		
רוחב חדר מדרגות		
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		
שטח המצללה		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)		
מרפסת		
פיתוח שטח/גדרות		
בריכות שחיה		
מפלס כניסה קובעת		
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 % 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	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	לאה בלחש - ויזל 23, תל אביב - יפו 6424125	עניינו 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

עמ' 259
מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

#	מתנגדים	נימוק
		להידחות מהטעמים המפורטים בקובץ המצ"ב.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 13.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.12.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

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

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

מהות הדיון הנוסף

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 5.11.25

נימוקי הדיון הנוסף

ביום 5.11.25 החליטה הוועדה "לשוב ולדון בוועדה הבאה"

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 חנייה 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 מקו 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

עמ' 262

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

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 הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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 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

#	תנאי
	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 הדיון הנוסף

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 30.7.25 "לשוב ולדון בנוכחות המבקשים והמתנגדים לישיבת הוועדה הקרובה".

נימוקי הדיון הנוסף

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
- הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג

- הבלטת גזוזטורות 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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,768.00 ₪.

עמ' 265

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:
1. במרתף הקיים: שינויים פנימיים להסדרת מקלט, תוספת שטח עבור חדר משאבות מאגר מים ופיר מעלית.
 2. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית, תוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות בחזית הצד הדרומי, סגירה אחידה של המרפסות בחזית האחורית.
 3. קומת קרקע קיימת: תוספת שטח לסגירת קומת עמודים מפולשת עבור לובי כניסה ושטח ליחידת 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, גינן ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).**

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
		289	1948

לבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה של 11 בעלי זכויות פרטיים. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של 9 בעלי זכויות.

לאחר משלוח הודעות בהתאם לסעיף 36ב' ופרסום בהתאם לסעיף 149 התקבלו התנגדויות.

תוספות ושינויים (5,6) בהתאם לתכנית 2331 לב העיר בתחום אזור ההכרזה ולפי מדיניות תמ"א 38 והתכנית המופקדת 4320 ברובע 5 ו6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	לפי תכנית 2331:		
לרח' מלצ'ט	4.00 מ'	3.60 מ' קיים + חיזוק	
צדדי			

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 מינימלים.	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	

עמ' 270

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

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 מ' 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' 271

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 1 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 מקי בנין 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

עמ' 276

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
- הוספת בריכת שחייה פרטית במפלס הגג הטכני
- כולל תמריצי תמ"א 38:

- הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- תחנת מעלית בקומת הגג
- בנייה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)
- הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
- תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ
- תכנון יחידת דיור בקומת הגג

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועוברת בדיקות יציבות וחוזק. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה. קיים שטח טכני לשימוש הבניין. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התוכנית, סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,768.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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 לשימוש.

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' 279

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 הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

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.

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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

שמעון ברנשטיין: בקשה בלב העיר בניין קיים מבקשים להוסיף קומה וקומה חלקית, 3 יחידות דיור חדשות, בתכנון המוצע קיים מקלט במרתף, המתנגדת גרה באחת מהקומות הטיפוסיות שבהן לא תכננו פתרון מיגון.

חן אריאלי: לבקשת מיטל זימנו את המתנגדת לטעון.

שמעון ברנשטיין: בהתאם להנחיות פיקוד העורף שלא מרחיבים דירות קיימות אז אין צורך בפתרון מיגון, מה גם שיש פתרון מיגון, מקלט במרתף.

מיטל להבי: חלק מהדיירים מקבלים ממ"ד?

שמעון ברנשטיין: רק בקומת התוספת, מקבלים פתרון חדר מחוזק.

מיטל להבי: אלה שגרים למטה לא מקבלים?

שמעון ברנשטיין: נכון.

אלחנן זבולון: הוא לא נותן חדר מחוזק לדירות שלמטה?

דודו לניאדו: מה ההבדל בין חדר מחוזק לממ"ד?

איריס גלאי: ממ"ד יורד עד היסודות, בבניין קיים שרוצים להוסיף ממ"דים, צריך מגדל ממ"דים שיורד עד ליסודות.

דודו לניאדו: זה תקני על פי פיקוד העורף?

איריס גלאי: נחשב עדיין במסגרת פטור. זה פתרון פחות טוב, אבל הוא הרע במיעוטו.

מיטל להבי: חדר ממוגן שיושב על חדר לא ממוגן?

איריס גלאי: זה חדר מחוזק.

מיטל להבי: האם חדר מחוזק זה משהו שמאושר על ידי פיקוד העורף.

איריס גלאי: ברגע שיצא היתר חדר מחוזק מחויב שפיקוד העורף נתן את דעתו ופטר.

אלחנן זבולון: שנותנים חדר מחוזק רק למעלה ולא למטה.

חן אריאלי: זאת אחת הסיבות שרצינו לשמוע את המתנגדת פה.

אלחנן זבולון: ההגיון שלי אומר חדר מחוזק הוא עם קירות של 30 ס"מ כדי שיהיו מחוזק.

תמיר קהילה: חדר מחוזק, יש 5 חברות עם טכנולוגיות שונות שמאושרות, עברו ניסויי פיצוץ של פיקוד העורף,

שיכולות לעשות חדר מחוזק.

מיטל להבי: נשמע כמו בידוד מרעש.

תמיר קהילה: זה נבדק לתקן מסוים.

מיטל להבי: הוא יותר כבד מחדר רגיל?

תמיר קהילה: הדבר הזה פה הוא עניין ציבורי ועניין קנייני, השאלה למה לא לתת לכולם.

מיטל להבי: זה לא עניין קנייני זה עניין בטחוני בטיחותי.

תמיר קהילה: יש להם מיגון תקני שזה המקלט, האם הם צריכים לקבל את זה כולם, המסחרית והוגנות צריך

לדבר על זה.

מיטל להבי: הם מקבלים את הזכויות מתוקף תמ"א, אם מתוקף תמ"א צריך לתת לכולם.

הראלה אברהם אוזן: חיזוק הוא נותן.

עו"ד צבי קורט: מייצג את הדיירים בבניין.

אלחנן זבולון: היה חשוב לנו להבין, אתם לא מקבלים חדר מחוזק בדירות שלכם, רק בדירות שלמעלה מקבלות

חדר מחוזק לדירות למכירה.

עו"ד צבי קורט: הקירות עוברות חיזוק מיגון בהתאם לאישור של פיקוד העורף, הבניין עבר את האישורים

הנדרשים, הדירות הקיימות, בסך הכל יש כאן 3 דירות חדשות.

ליאור שפירא: זה לא המידע שקיבלנו. לא קיבלנו מידע שהדירות עוברות חיזוק בטחוני, הם אמרו שהמבנה מקבל

חיזוק. אנחנו רוצים לדעת מאחר ויש מקלט למעלה וחיזוק של הדירות למטה, מה קורה לדירות בבניין מבחינת

המיגון.

עו"ד צבי קורט: יש מקלט קיים בבניין הוא מושמש וחוזר לפעילות.

ליאור בן דוב: אנחנו לא ממציאים את הגלגל, כל מי שעושה תוספת על הקיים ב"לב העיר", מה שאנחנו עושים במידה ואי אפשר להוסיף ממ"דים, עושים שיפורי מיגון בקומות החדשות, יש כאן קומה וקומה וחצי, מדובר ב-3 יחידות דיור עם 3 שיפורי מיגון. קיבלנו אישור פיקוד העורף מקדים של הדבר הזה, זה עומד בתקנות. במידה ואנחנו נידרש באיזשהו אופן לעשות ממ"דים, זה אומר לכרסם במבנה הקיים. אין דבר כזה של שיפור מיגון בדירה קיימת. יש פה תקדים מסוכן.

ליאור שפירא: מה התשובה שלך לגבי המיגון בתוך הדירות הישנות?

ליאור בן דוב: אין דבר כזה, יש חיזוק של הבניין לרעידות אדמה, קירות היקפים, תוספת של 30 ס"מ.

ליאור שפירא: המטרה שלכם בדיון זה לנסות לשכנע את הוועדה, עד עכשיו אנחנו לא משוכנעים, תנסה לענות על מה אני שואל. אנחנו כן מכירים, יש אפשרות בתוך הדירות הקיימות לעשות חיזוק על הדירות - שיפור מיגון. למה אתם לא עושים זאת לדירות הקיימות?

ליאור בן דוב: פיקוד העורף לא מאפשר שיפורי מיגון בדירות קיימות.

גילי קושמרו: אני היזם בפרויקט. בהתאם לקוי הבניין המותרים פה, היינו בשמחה מוסיפים מגדל ממ"דים בבניין, זה לא אפשרי. סך הכל הפרויקט הזה הוא במצב שלנו היום הוא על הגבול של הכדאיות הכלכלית, אם אני אצטרך להתערב בדירות הבעלים, כפי שהאנשים כאן טוענים, הפרויקט ירד לתמיון, סך הכל מדובר על תוספת של 2 דירות ועוד פנטהאוז שנמצא על הגג, מחזקים את הדירות, כדי שהפרויקט אינו רלוונטי. במידה והוועדה תחליט שזה שלילי, 6 הדיירים שחתמו מתוך 8 דיירים, אחת הדיירות, שהיא מתנגדת, היא לא נמצאת שם, זאת דירה ששייכת לאמא של בעלה, לכן היא חיפשה כל הדרך אל מול הדיירים הקיימים, איך שאנחנו לא נבצע את הפרויקט, אם יתנו לנו לחרוג מקוי הבניין באופן מיוחד, אנחנו נעשה.

אלחנן זבולון: ואז מאיפה תממן?

גילי קושמרו: אם הממ"דים יהיו ממ"דים חיצוניים, אבל להיכנס ולפנות את הדיירים לשנתיים מהדירה כדי לבצע את זה, ולכרסם ולבנות את זה בתוך הדירות, זה משהו לא הגיוני. הדיירים בעורף הבניין לא מעוניינים לדבר הזה. בשביל זה החוק קובע, אם יש 66% מהדיירים הקיימים והם רוצים בדבר הזה, זה צריך לקרות. אבל הטענה שלך אתה לא עושה חדר מחוזק גם לדירות הקיימות, במצב היוצא, היא כלכלית. אני נמצא 15 שנה בתחום, האם פעם עשו בתוך דירה קיימת חדר מחוזק.

ראובן לדיאנסקי: זה לא מרכז הטיעון שלך, זה לעניין הכדאיות הכלכלית. אני חושב שזה סופר כלכלי, כי פנטהאוז במלצ'ט זה מכירה של מה בכך.

ליאור בן דוב: אני מבקש שצוות המקצועי יראו לי בבניינים אחרים ברובע 3, 4, או 5 שעשו חיזוק נקודתי חיזוק דירה מבפנים, צריך לכרסם חדר אחד שלם.

ראובן לדיאנסקי: הבנו שמגדל ממ"דים זה על הגבול הבלתי אפשרי בפרויקט הזה, אני לא השתכנעתי שחיזוק פנים דירתי הוא משהו שהוא בלתי אפשרי, גם אם לא נעשה דבר כזה.

ליאור בן דוב: אתם יכולים להראות שפיקוד העורף אישר דבר כזה.

ראובן לדיאנסקי: אם זה מזדקק למקום הזה, ירדנו מהשיקול הכלכלי, ירדנו מהעניין לבנות מגדל ממ"דים חיצוניים, מה שנשאר קבלת אישור מפיקוד העורף, זה כבר שיח אחר.

ליאור בן דוב: זה מתחבר לשני הדברים, גם החיזוק הנקודתי, צריך להוציא דיירים לתקופה שנתיים הוא לא אפשרי, צריך לחזק את התקרה, את הקירות.

שמעון ברנשטיין: כל השנים האלה, פשוט לא חייבנו את זה לפי פיקוד העורף, אבל לא אומר שאם ירצו פתרון של חיזוק בדירה קיימת זה לא אפשרי.

חן אריאלי: זה לא אומר שפיקוד העורף לא יאשר.

מיטל להבי: אני חושבת שתמ"א 38 ותוכניות חיזוק למיניהם, הם תוכניות שנועדו לחזק מבנים ולתת מענה למיגון מבנים, במקרה שלכם זה קומה אחת ממוגנת אל מול דירות מוגנות שצריכות לרדת למרתף. אם מרתף מספיק מבחינת מיגון, אז אולי לא צריך את המיגון. החוק נתן לנו את הפרבקטיבה גם למי שיש לו מקלט. אני רוצה להבין את הקונפליקט התכנוני, מה שאני רואה, שזה כנראה העורף, אני רואה בליטה בצד הימיני התחתון.

ליאור בן דוב: זאת החזית.

מיטל להבי: כמה מטרים יש לכם מאחורה, מה גבולות המגרש?

ליאור בן דוב: הבניין הקיים יושב על קוי הבניין.

מיטל להבי: מה פער בין גבול מגרש לקו בניין?

ליאור בן דוב: 3 מטרים ומאחורה 5 מטרים.

מיטל להבי: מהנדס העיר, בעקרון היה אפשר לעשות כאן ממ"דים?

דייב דיסטניק: נשמע כאן טיעון שהדיירים יהיו עוד יותר בעד, הדיירים יהיו עוד יותר, אם נבוא ונאמר להם שייעשה חיזוק בדירות הנוכחיות. לכן הטיעון שהדיירים הם בעד לא רלוונטי. אני מצטרף למה שראובן לדיאנסקי אמר כאן, מדובר בפנטהאוז במלצ'ט. אין לי ספק אם האופציה תוצג לדיירים הם כולם יצרו אותה.

ליאור שפירא: היא ביקשה מהדיון על מנת לשמוע את ההתנגדויות, ונהגנו כך. היא היתה בדעת מיעוט כאן, אני לא מרגיש שזה הטרנד כאן.

מיטל להבי: בגלל שתמ"א 38 פג תוקפה הוועדה משתדלת להימנע מלהפיל תמ"א. אם עשיתם בשיטה שניתן לפנטהאוז, אני מציעה שתקחו את האתגר שאנחנו נותנים לכם, יחד עם הצוות המקצועי, תנסו להביא מיגון לחדר אחד בכל יחידת דיור.

ליאור בן דוב: אני יודע שאנחנו מדברים על שיפורי מיגון, טכנית אי אפשר לעשות. פיקוד העורף לא מאשרים שיפורי מיגון בכל בניין. מגדל ממ"דים או שיפורי מיגון בקומות העליונות בלבד.

גילי קושמרו: אנחנו צריכים להבין מה הם ההנחיות של פיקוד העורף.

דודו לניאדו: בבנייה על הגג, זאת הדרישה, הם דורשים חיזוק מיגון ברגע שאין ממ"דים. מה שהוא אומר זה נכון, בלי שום קשר ניתן לחזק כל חדר בבית ולהפוך אותו לחדר מחוזק, זה מה שפיקוד העורף מאשר.

השאלה אם אנחנו אמורים לחזק חדרים פנימיים, האם כתוצאה מכך, לוקחים אחריות.

ליאור שפירא: זה לא משהו שאנחנו יכולים לחייב, הוא לא נותן את המענה שאנחנו יכולים לתת, אם מחייבים אותו, אנחנו נותנים את הסיכון שזה אפשרי. זה לא משהו שאנחנו יכולים לחייב, הוא לא נותן את המענה שהוא אמור לתת, אם מחייבים אותו אנחנו נותנים את הרושם שזה אפשרי.

מיטל להבי: אם לא ניתן לעשות מגדל ממ"דים, כי רובעים 3, 4, ו-5 מחורגות ממנה, אני לא רואה חריגה מלתכנן ולמגן חדר בדירה. איזו אופציה ברובע 3, שגבולות 3 מטר, 5 מטר רוצה למגן את עצמו, פוחדים, לא יכולים להקים מגדל וגם לא יכולים חדרים מוגנים, איזו אופציה יש לבניין במרכז העיר, למגן את עצמו?

דן לבסקי: אני מתגורר בקומה ראשונה בבניין. אנחנו מתנהלים מעל 10 שנים, אנחנו מקוים שמהו יתקדם, האמת נשמע שאם ניתן לחזק חדרים קיימים, האם הפתרון הוא פופוליסטי שבסופו של דבר, הפתרון אולי חלקי להדף.

ראובן לדיאנסקי: כל הפרויקט הזה, אין שום נימוק אפקטיבי.

חן אריאלי: אנחנו עוברים להצבעה. בעד קבלת חו"ד הצוות המקצועי: ליאור שפירא, אמיר בדראן, דודו לניאדו, אלחנן זבולון וחן אריאלי. נגד: ראובן לדיאנסקי, דייב דיסטניק. נמנע: מיטל להבי. חו"ד הצוות המקצועי התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

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 בתכנית 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	הצגת הסכמת רשות מקרקעי ישראל כנדרש בתקנות.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,768.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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 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

עמ' 285

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1551	תאריך הגשה	03/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ועידת קטוביץ 2, בני משה 21	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/1188	תיק בניין	0554-002
מס' תב"ע	122, 3729, 50, 907, סי-די, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	692.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שלום בקטוביץ 2 בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	סוזי גבע	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	גדעון בלע	חורשה בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	ענבל רות	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	בועז גבע	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	רוסנה דרבקין	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	בנימין אנגל	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	ליליאן אנגל	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	אריאל שוורץ	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	גיא ניב	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	יעל אלדר	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	נירית שקדי	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	גל גילן	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	אלדר פובזנר	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	לליב גילן	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	תמיר דוד	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	לילך פרי	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	אסנת כץ תמיר	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	יעקוב כהן	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	איילת גילן	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
בעל זכות בנכס	שחר גילן	בני משה 21, תל אביב - יפו 6230826
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:

1. ב-2 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות

לאופניים ולאופנועים, 17 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וחדר שנאים.
2. <u>בקומת הקרקע</u> : לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, נישא לחניית אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 3 יחידות דיור. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית מוצמדת במרווח צד, ו-1 יח"ד עם ממ"ד.
3. <u>בקומות 1,2,3,4</u> : 4 יח"ד בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה (ביח"ד עם חזית קדמית בלבד מסתור הכביסה בשטח מרפסת הגזזטרה) ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
4. <u>בקומה 5</u> : 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
5. <u>בקומה 6 (קומת הגג החלקית)</u> : 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג.
6. <u>על הגג העליון</u> : 2 שטחי גג פרטיים מוצמדים ליח"ד בקומה 6 עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירות, באחד מהם ג'קוזי, 16 מערכות סולאריות, גנרטור והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
7. <u>בחצר</u> : פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, פירי שחרור עשן, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי עם כניסה מרחוב ועידת קטוביץ, פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים בגבול הגרש הצדדי צפוני וגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד,

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		799	1958	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום בידי מיופה כוחם של כל בעלי חלקות המשנה.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 3729 א', רובע 4, בנין פינתי, רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה בתחום תכנית 122 לבניה נמוכה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מערבי לועידת קטוביץ:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי דרומי לבני משה:	4.00 מ'	3.50 מ'	בהתאם להוראות התוכנית לבליטה/נסיגה מקו בניין
צדדיים:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.00 מ' תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מאורך החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.	3.00 מ'	קדמי.
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	בהתאם.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת פינת הבניין הפונה לקן הרחובות.	בהתאם.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית-	24 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי מקדם 80 . 28 יח"ד = 90 / 2,518 מ"ר		
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	בהתאם.	
שימושים	מגורים.	בהתאם.	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.60 מ' בשתי החזיתות.	
שטח	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים,	כ-12 מ"ר למרפסת	
ממוצע שטח	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר.	בממוצע של 7.68 מ"ר ליח"ד	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	בהתאם	
קומת גג חלקית			
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות		
נסיגות לחזיתות	ב-2 קומות הגג החלקיות 3.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ' - מקו החזית הנותרת.	3.00 מ' בחזית לרח' קטוביץ 2.00 מ' בחזית לבני משה	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	4.50 מ' 4.50 מ'	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	בהתאם	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	מוצע ג'קוזי ב-2 שטחי גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 7 (ג'קוזי לכל יח"ד) נראה מיקום המערכות הטכניות.	

עמ' 290

מידע: 22-00567 רישוי: 24-1551 ת.בניין: 0554-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה הבריקה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריקה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריקה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בהתאם נסיגות בהתאם לא מבוקש מעקה	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	בהתאם	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	17 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וחדר שנאים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (24) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	17 מחסנים דירתיים	
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%	בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אווורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
בריכות שחיה	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 23.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.9.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 31.8.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (22 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:

24.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

0.66 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.66 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 - נדב בר 13.05.2025

בבית משותף, ובו מ 22 עד 26 דירות:
כלי אצירה נדרשים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 11/09/2025
נוספו תנאים טכניים

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 16.07.2024

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 23,960.00.
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 ₪ 20,460.00 יינטעו עצים ברחבי העיר המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 03.06.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 11/9/2025

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	פיקוס השדרות	7.00	35.00	5.00	כריתה	6,924.00
2	פיקוס השדרות	3.00	30.00	3.00	כריתה	3,391.00
3	פיקוס השדרות	2.00	35.00	1.00	כריתה	
4	פיקוס השדרות	2.00	40.00	1.00	כריתה	
5	ברוש מצוי	11.00	40.00	5.00	כריתה	3,416.00
6	פיקוס השדרות	2.00	30.00	1.00	כריתה	
7	פיקוס השדרות	2.00	25.00	1.00	כריתה	
8	קליאנדרה ורודת קרקפות	4.00	19.00	5.00	כריתה	
9	פיקוס השדרות	2.00	25.00	1.00	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.00	30.00	1.00	כריתה	
11	פיקוס השדרות	3.00	30.00	1.00	כריתה	1,696.00
12	פיקוס השדרות	2.00	25.00	1.00	כריתה	1,178.00
13	קליאנדרה ורודת קרקפות	4.00	16.00	4.00	כריתה	
14	פלפלון דמוי-אלה	8.00	18.00	4.00	כריתה	
15	הדר הלימון	4.00	12.00	4.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	אזדרכת מצויה	11.00	44.00	7.00	כריתה	5,471.00
17	אזדרכת מצויה	11.00	20.00	6.00	כריתה	1,884.00
18	הדר החושחש	4.00	11.00	2.00	כריתה	
19	ברוש מצוי	15.00	30.00	4.00	שימור	7,206.00
20	ברוש מצוי	15.00	27.00	4.00	שימור	5,837.00
21	זית אירופי	9.00	40.00	6.00	שימור	12,811.00
22	שלטית מקומטת	12.00	33.00	8.00	שימור	8,891.00
23	ברכיכטון צפצפתי	10.00	24.00	6.00	שימור	6,330.00
24	ברכיכטון צפצפתי	4.00	10.00	2.00	שימור	879.00
25	ברכיכטון צפצפתי	3.00	10.00	1.50	שימור	789.00
26	ברכיכטון אדרי	4.00	14.00	1.50	שימור	1,557.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 22.04.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - מגירה 2500

מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.

"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"

ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" כולל הערכת קו ביוב ראשי מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 1188 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

קיים פילר בפנינת הרחוב להריסה - אך ללא הקצאת מקום להעתקתו.

במידה וההריסה תואמה עם חב' חשמל ללא העתקתו, מאושר. אם לא תואם, נדרש להקצות מקום בגבולות המגרש להעתקת הפילר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
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 ₪ 20,460.00.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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:

התנאי

<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 לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- 7 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- 2 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- 3 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
- 4 אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
- 5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 6 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- 7 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערות

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**ההחלטה: החלטה מספר: 20****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
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 20,460.00 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים

עמ' 297

מידע: 22-00567 רישוי: 24-1551 ת.בניין: 0554-002

#	תנאי
	בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1725	תאריך הגשה	10/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	נחמיה 11	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7229/26	תיק בניין	0117-011
מס' תב"ע	1ע, 2510	שטח המגרש	567.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עירית הילל	אבנר 32, תל אביב - יפו 6993735
מבקש	שי עבודי	רוקח 112, רמת גן 5259225
בעל זכות בנכס	עירית הילל	אבנר 32, תל אביב - יפו 6993735
בעל זכות בנכס	שי עבודי	רוקח 112, רמת גן 5259225
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	אלישע בן נפתלי	שילה 20, ראש העין 4803620
מיופה כח מטעם המבקש	עו"ד אשר רבינוביץ	הנחושת 10, תל אביב - יפו 6971072

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)
שימוש חורג מהיתר מחדר גנרטור ל-2 מחסנים דירתיים, לצמיתות.

מצב קיים:
קיים בניין בן 6 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף למחסנים וחניות.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
09-1316	29/07/2009	10-1128	02/03/2011	א. הריסת הבניין הקיים ושל כל המבנים הקיימים על המגרש. ב. הקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף לחניה עם 3 מחסנים דירתיים, עבור 13 יחידות דיור.

בעלויות:
הנכס רשום כבית משותף בעל 13 תת חלקות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י שי עבודי - המבקשת ובעלת הזכות בנכס ועו"ד אשר רבינוביץ' מיופה כח מטעם הבעלי זכות בנכס.
במסגרת פרסום 149 נשלחו הודעות לפי 36 לכל בעלי זכות בנכס, ולא התקבלה התנגדות.

הערות נוספות:

מבוקש שימוש חורג מחדר גנרטור ל-2 מחסנים דירתיים, כל אחד בשטח כ-4.8 מ"ר.
- כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. - בהיתר המקורי מס' 10-1128 אושרו 3 מחסנים דירתיים עבור 13 יחידות דיור. - יידרש אישור לביטול חדר גנרטור של יועץ בטיחות ויועץ כיבוי אש כתנאי להוצאת ההיתר.
- צורף לבקשה תקנון בית משותף ולפי סעיף 13: "לא נעשה שום שימוש בחדר גנרטור המצוי בקומת מרתף, ניתנת בזאת זכות שימוש בלעדית לצרכי אחסון בחדר הגנרטור המסומן כרכוש משותף לתתי חלקות 26/13 ו-26/11 בלבד. בעלי יחידות אלו יהיו רשאים לפעול לתיקון ההיתר כך שייעוד חדר הגנרטור ישונה מרכוש משותף ל- 2 מחסנים כל שהדבר יתאפשר. לפיכך ובכפוף לקבלת ההיתר וחתימת הועדה על תשריט תיקון מתאים ידאגו בעלי יחידות ו- 26/13 26/11 לתקן את צו רישום הבית המשותף באופן שבו המחסן הצפוני יוצמד לתת חלקה 26/13 והמחסן הדרומי יוצמד לתת חלקה 26/11. כל בעלי הדירות בבית המשותף נותנים בזאת את הסכמתם מראש לתיקון צו הבית המשותף בהתאם לאמור בסעיף זה." לאור הצוין לעיל אין מניעה להמליץ על אישור הבקשה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ חדר גנרטור לשימוש של 2 מחסנים לתקופה של צמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	שימוש חורג מחדר גנרטור לשימוש של 2 מחסנים דירתיים במרתף בשטח של 11.94 מ"ר, לצמיתות, בהתאם להוראות תוכנית "ע1" מרתפים סעיף 9'.

תאריך הודעה אחרונה: 28/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 27.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מחדר גנרטור ל-2 מחסנים דירתיים, לצמיתות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום הצמדה ליח"ד בטאבו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מחדר גנרטור ל-2 מחסנים דירתיים, לצמיתות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום הצמדה ליח"ד בטאבו.

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

עמ' 301

מידע: 24-00793 רישוי: 24-1725 ת.בניין: 0117-011

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1668	תאריך הגשה	19/11/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	שדרות נורדאו 65	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/67	תיק בניין	0197-065
מס' תב"ע	1א, 3616 ע1	שטח המגרש	279.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	סמ מגל 4, סבין 5652843
בעל זכות בנכס	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	סמ מגל 4, סבין 5652843
עורך ראשי	גיד' בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יובל אכברט	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
מיופה כח מטעם המבקש	איתן יוחננוב	שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 0123-19 שניתן בתאריך 01/05/2019 להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית ל- 10 דירות מעל 3 קומות מרתף עם חניון אוטומטי.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 01/05/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 01/05/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0678 מתאריך 10/07/2022 עד לתאריך 10/07/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור מגבלות הקורונה ולאחרונה מלחמת חרבות ברזל אשר הובילו לעיכובים בעבודות הבניה.

הבניין כעת בשלב ביצוע וגמרים סופיים, ולשם כך זקוקים להארכת תוקף לסיום העבודות.

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על

השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 10/07/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 01/05/2024 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 10/07/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 01/05/2024 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 10/07/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
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	25-0803	תאריך הגשה	22/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	ב"ק ישראל 27א	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7109/230	תיק בניין	0511-027
מס' תב"ע	1, 2058 ע	שטח המגרש	215.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חנית נוב בע"מ	מנורת המאור 2, תל אביב - יפו 6744830
מבקש	דל עד בע"מ	מנורת המאור 2, תל אביב - יפו 6744830
בעל זכות בנכס	חנית נוב בע"מ	מנורת המאור 2, תל אביב - יפו 6744830
בעל זכות בנכס	דל עד בע"מ	מנורת המאור 2, תל אביב - יפו 6744830
עורך ראשי	לוי ברוזה מיה	צלמון 5, הוד השרון 4523901
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	אליהו יהודה	מנורת המאור 2, תל אביב - יפו 6744830

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

שינויים כלפי היתר מס' 24-0973, הכוללים: ביטול שתי קומות המרתף התחתונות ששימשו עבור מתקן חנייה אוטומטי ל-6 מקומות חנייה ומעלית רכב והקטנת קומת המרתף העליונה בחלק הדרומי של המרתף.

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		354	1939	בניין בן קומה אחת עבור יח"ד
21-1334	14/10/2021	24-0973	29/07/2024	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

הערות נוספות:

היתר מס' 24-0973 שאשר ניתן ב-23.5.2024 מותר להקים במקום המתואר לעיל:
1. הריסת בניין מגורים קיים בן קומה עם 1 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית (6 קומות וקומת גג), עבור

סה"כ 6 יח"ד, מעל שלוש קומות מרתף לחניה .

כעת מבקשים שינויים כלפי ההיתר לביטול מרתפי החניה וצימצום המרתף ב-1 והסדרת קרן חניה לפי אישור מכון רישוי חניה ותנועה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 20.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון הרישוי - מרינה נלקין 21.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 20/04/2025:

הבקשה כוללת:

ביטול קומות מרתף 2,3 וביטול כל מתקן חניה אוטומטי בפרויקט לעומת היתר בניה מס' 24-0973.

דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע

6 מקומות חניה לאופניים-4 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה + 2 מ"ח בקומה מפולשת.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

בהתאם לחוות דעתם של מהנדס אזרחי יעקב גוטמן ומהנדס יועץ לביסוס וגאולוגיה הנדסית רון בנארי, יש ספק להיתכנות של ביצוע מתקן חניה אוטומטי שתוכנן בהיתר בניה מס' 24-0973, מסמכים חתומים מצורפים למוצג 2500. לכן עבור מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונת(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 17.06.2025

שינויים בתוכנית ללא שינוי בממ"ד מאושר - אין צורך בתיאום.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 30.03.2025)

המבוקש טרם בנוי
טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 20.03.2025)

המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול. בברכה, סיוקוב מרק

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 12.03.2025)

המלצה לתת היתר
תצ"ר 3165/2022 לצורך הפקעה נחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י שירה כהן 24.03.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 230 בגוש 7109 בבעלות פרטית.
שינויים בהיתר בניה מס' 24-0973 ביטול מתקן חנייה בקומות מרתף, ביטול קומות 3-, 2-
ושינויים בתוואי קומת מרתף 1-

הוטען בהיתר הקודם תצהיר מהנדס על אי שימוש בעוגנים.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את השינויים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-0973, הכוללים: ביטול שתי קומות המרתף התחתונות ששימשו עבור מתקן חניה אוטומטי 6 מקומות חניה ומעלית רכב והקטנת קומת המרתף ב-1 בחלק הדרומי של המרתף.**

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'**

3. **בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-0973, הכוללים: ביטול שתי קומות המרתף התחתונות ששימשו עבור מתקן חניה אוטומטי ל6 מקומות חניה ומעלית רכב והקטנת קומת המרתף ב1- בחלק הדרומי של המרתף.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות	
#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1625	תאריך הגשה	18/11/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	שביל היסמין 43	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/102	תיק בניין	0763-043
מס' תב"ע	9018, 367, 2248, 1190 ג, 1, ע, קי, תמ"א/1	שטח המגרש	163.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבי ריימונד	הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
בעל זכות בנכס	אבי ריימונד	הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
בעל זכות בנכס	איתמר ריימונד	הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
בעל זכות בנכס	אורי איתן ריימונד	הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
בעל זכות בנכס	אופק ריימונד	הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
עורך ראשי	ורד אסתרין פרמן	עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסת הבנייה הקיימת על המגרש.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 103).
3. בקומת מרתף: ממ"חדר קולנוע, משרד למקצוע חופשי ושני חדרי רחצה. הגישה למרתף הינה מתוך הדירה שמעל ובנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות.
4. פיתוח שטח:
• במרווח הצידי מערבי: כניסה לבניין, חצר חפורה וגינון.
• במרווח הקדמי דרומי (רח' שביל היסמין): שתי כניסות, אחת ירידה לקומת המרתף בחצר חפורה ואחת כניסה לחצר הבית, נישות.

מצב קיים:

בניין מגורים חד קומתי למגורים ומחסן בחצר האחורית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		999	1950	תוספת מרפסת

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות משותפת של 4 המבקשים וחתומה על ידם.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
		X	גדרות
		X	חצר חפורה

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 אזור מגורים א' טיפוס הרחבות A)			
מותר	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים	123 מ"ר	כ- 132 מ"ר	9 מ"ר פורסמה הקלה (9.7 מ"ר) ל 6% משטח המגרש
קווי בניין להרחבה מקסימלי	קדמי לשביל היסמין: צידי מערבי: צדדי מזרחי: אחורי	4.00 מ' 2.00 מ' קיר משותף 4.70 מ'	3.98 מ' 1.90 מ' קיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח 6.25 מ'
מס' יחידות מותר	1	1	
שימושים	מגורים	מגורים	
הוראות בניוי	תכנון עתידי בקיר משותף		לא!!!! הוצג תכנון עתידי בקיר משותף

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	בבנייה בו זמנית עד סה"כ 65% משטח הקומה	46 מ"ר = 59%	
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'	2.95 מ'	
נסיגות	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) 2 מ' חזית קדמית 1.20 מ' בשאר	4.35 מ'	
מצללה	בנסיגה של 1.20 מ'	2.15 מ' רח' היסמין 3.03 מ' חזית אחורית ללא נסיגה חזית צידית 0 מ' בקיר משותף	
		אין מצללות במרפסת הגג	

בשטח של 1/3 משטח הגג			
בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):			
	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	1	
שימוש	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	משרד למהנדס חשמל, חדר משחקים, ממ"ד, חדרי שירותים	
תכסית	לפי קונטור הבניין	V	
גישה	בבתים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.	כניסה נפרדת עם גישה למשרד ולחדר המשחקים	
חילחול	20% = 32 מ"ר	21% = 34 מ"ר	
הערות:			
1. קווי בניין: על פי סיכום מישיבה ועדה מתאריך 5/2/97 מצוין כי "בנספח בינוי A צוין קו בניין צדי בערך 2 מ' עקב אורך המגרשים המשתנים. ניתן להמליץ חיובית על בנייה קיימת ובנייה חדשה (הרחבה) בקו בניין שבין 1מ'-2מ', ללא הקלה."			

הקלות מבוקשות:	
#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 70 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4	העברת 6.7 % מקומה קרקע לקומה ראשונה
5	כניסה נפרדת למרתף בחזית קידמית

התייחסות להקלות מבוקשות:	
#	התייחסות
1	הקלה של 6% משטח המגרש המהווים 9.7 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
2	לא רלוונטי- ניתן בכפוף להוראות תכנית ע1' שימוש למקצוע חופשי ולציין איזה סוג מקצוע
3	ניתן לאשר לצורך שיפור כנון
4	לא רלוונטי מאחר וניתן לנייד בין הקומות את סך השטחים הניתנים לבנייה.
5	לא רלוונטי - ניתן בכפוף להוראות תכנית ע1' שימוש למקצוע חופשי ולציין איזה סוג מקצוע

תאריך הודעה אחרונה: 08/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 23.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 03.03.2025
חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 31/07/2024

עמ' 312

מידע: 24-00388 רישוי: 24-1625 ת.בניין: 0763-043

הבקשה כוללת:

בית חדש (חלק מדו משפחתי), ובו 1 יחידת דיור בשטח של מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש בשל הסיבות הבאות:

2. הבקשה היא לבניין שבו עד שתי יחידות דיור במגרש הנמצא ברובע 9 ולכן על פי מדיניות מהנדס העיר אין לאשר פתרונות חניה פיסיים בתוך המגרשים הנמצאים ברחובות המרקמיים במזרח העיר. מענה לדרישות תקן החניה יינתן באמצעות תשלום לקרן חניה.

1. תחנת תאום הנדסי קבעה בתיק המידע "בשל מגבלות שטח הכביש לא תאושר נגישות רכבים לחניה בתחום המגרש"

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67 - מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פרק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 02.11.2025

מוצג פתרון אשפה עבור מכל אשפה אחד בנפח של 360 ליטר. פתרון האשפה מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 23.11.2025

התחנה מאושרת.

חו"ד נוספות:

מידות - (ע"י מרק סיוקוב 29.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 30.05.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 103).
1. בקומת מרתף: ממ"ד, חדר משחקים, משרד למהנדס חשמל ושני חדרי רחצה. הגישה למרתף הינה מתוך הדירה שמעל ובנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות.
2. פיתוח שטח: כניסה לבניין, חצר חפורה וגינון.
2. כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה של 6% משטח המגרש המהווים 9.7 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
5. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 103).

1. בקומת מרתף: ממ"ד, חדר משחקים, משרד למהנדס חשמל ושני חדרי רחצה. הגישה למרתף הינה מתוך הדירה שמעל ובנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות.
2. פיתוח שטח: כניסה לבניין, חצר חפורה וגינון.
2. כולל ההקלות הבאות:

- הקלה של 6% משטח המגרש המהווים 9.7 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1709	תאריך הגשה	09/12/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג' מרתפים	

כתובת	רוקח שמעון 24, נוה צדק 41	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	6929/150	תיק בניין	0163-024	
מס' תב"ע	2277	שטח המגרש	172.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סאבי מיונס	רוקח שמעון 22, תל אביב - יפו 6514822
בעל זכות בנכס	סאבי מיונס	רוקח שמעון 22, תל אביב - יפו 6514822
עורך ראשי	גיא שריקי	אלעזר (רוקח) 5, תל אביב - יפו 65157
מתכנן שלד	אברהים אבו אסבע	ת.ד. 20313, תל אביב - יפו 6120201

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת מבנה דו קומתי באזור לשימור של השכונה ההיסטורית בנוה צדק תוך שמירה ושיקום קירות המבנה המקורי בחזית לרחוב רוקח שמעון ובחזית רחוב נווה צדק בהתאם להנחיות צוות השימור.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג, עבור יחידת דיור אחת, מעל קומת מרתף. הבניין מתוכנן בקירות משותפים עם בניינים סמוכים. הבניין מכיל:
o בקומת מרתף: משרד, ממ"ד, שירותים, חדר משחקים וחצר אנגלית במרווח הקדמי.
o בקומת קרקע: חדר מגורים עם יציאה לחצר צמודה, מטבח, שירותים ומדרגות פנימיות.
o בקומה השנייה: חדרי מגורים, חדרי שירותים, שתי מרפסות לחזית רחוב רוקח שמעון.
o בעליית הגג: חדר מגורים, שירותים מקלחת ומרפסות גג לחזית רחובות נווה צדק ורוקח.
o פיר מעלית לכל גובה הבניין.
o בחצר צפונית: גינות, עץ לנטיעה, שטחים מרופדים.

מצב קיים:

מבנה פינתי מקורי מאבן כורכר, דו-קומתי עם גג רעפים, שנבנה בסוף מאה ה-19, המבנה הקיים בנוי בקו בניין "0" לרח' רוקח ורחוב נווה צדק.

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע 2277 אזור לשימור מגורים מיוחד א'			
זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2 קומות ועליית גג כפוף	2 קומות ועליית גג	

עמ' 316

מידע: 23-00628 רישוי: 24-1709 ת.בניין: 0163-024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	למגבלות עיצוביות		
שטחים עיקריים בניה נפחית בתחום קווי הבניין עליית גג	137 מ"ר לקומה =X2 274 מ"ר 54 מ"ר	127 מ"ר לקומה =X2 254 מ"ר 54 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרחוב רוקח שמעון קדמי לרחוב נווה צדק קווי בניין צדדיים	5.0 מ' 5.0 מ' 0.0	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0	ראה הערה ראה הערה
מס' יחידות מותר	2 יח"ד	1 יח"ד	
תכסית	80% = 137 מ"ר	74% = 127 מ"ר	

הנחיות עיצוביות לפי תכנית 2277

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח פתוח רציף	20%	21%	
גובה רכס הגג	10 מ'	10 מ'	
תחילת שיפוע הגג	6 מ'	6 מ'	
מעקה הגג	1.3 מ'	1.1 מ'	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע 1 ו2277

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/מחסנים דירתיים /משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, משרד לבעל מקצוע חופשי, ממ"ד וחדר מכונות	
גובה	4 מ'	3.15 מ'	
תכסית	בשטח תכסית הקרקע	בשטח תכסית הקרקע	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

מדובר במבנה מקורי מאבן כורכר שנבנה בשכונת "נווה צדק" ההיסטורית בסוף מאה 19. המבנה מהווה מרקם בנוי שהוגדר לשימור בתכנית 2277 ובתכנית 5000 המלצת צוות השימור – לא לאשר הריסת המבנה המקורי, הנושא של הריסת המבנה אף עלה לוועדת השימור והוועדה קבע לשמר בפועל את 2 קירות המקוריים בחזית רוקח ונווה צדק. קווי בנין תותר חריגה מהוראות התכנית לעניין גובה, תכסית, אחוז שיפוע הגג, קווי בנין, מרתפים ואחוז שטח פתוח (או כל הוראה עיצובית אחרת) במידה ויוכח בתיק התיעוד כי הבנין היה כך במקור. מאחר והמבנה לא הוכרז רשמית לשימור אלא נמצא באתר לשימור לפי תכנית 2277. לפיכך לא נדרש תיק תיעוד מלא אך במהלך תיאום התכנון נבדקו שלבי בנייתו של המבנה והוגדרו החלקים שיש לשמר ניתן לקבל את החריגה מקווי הבניין שכן הבקשה הנדודנה מתעסקת בשימור קירות המצב הקיים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 26.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 16.07.2025

הבקשה היא לצמוד קרקע, שטח הדירה גדול מ-120 מ"ר.

מספר מקומות החניה הנדרשים על פי תקן חניה:

2 מקומות חניה לרכב

מספר מקומות החניה המוצעים בבקשה:

0 מקומות חניה לרכב

חוות דעת:

גודל המגרש הוא 172 מ"ר, וגודל זה אינו מאפשר תכנון של מקומות חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615 א'(ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615 ב'(ברח' גרונברג 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' 26.10.2025

מוצג מסתור אשפה עבור שני מכלים - הפתרון מאושר.

התווספו תנאים טכניים להשלמה אחרי ועדה.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.10.2025

שטח החלחול מאושר.

השטח הלא מקורה במגרש הוא כ-26 מ"ר ולכן נדרש לנטוע עץ אחד במגרש. מוצג עץ אחד לנטיעה - מאושר. התווספו תנאים טכניים להשלמה אחרי ועדה.

חו"ד נוספות:**מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 25.03.2024)**

חו"ד לתיק ורוד

שלום,

התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 03.03.24 נבדקה במח' השימור, להלן חו"ד שמור לבקשה:

20/03/2022

23.03.2024

רח' רוקח שמעון 24 פינת נווה צדק 41 – אזור לשימור לפי תכ' 2277
חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר לשימור אלמנטים מהמבנה המקורי ובנייה חדשה

במגרש - מבנה מקורי מאבן כורכר, דו-קומתי עם גג רעפים, שנבנה בסוף מאה ה-19 בשכונה היסטורית "נווה צדק". המבנה הקיים בנוי בקו בניין "0" לרח' רוקח. מבקשים להרוס את פנים המבנה המקורי, לשמר את חזיתות המבנה הקיים ולבנות מבנה חדש עבור יח"ד אחד בשאר שטח המגרש. בשלב זה אין עצים בוגרים בעלי ערך בתוך המגרש.

חוות דעת מח' שימור לבקשה להיתר

אין מניעה למבוקש מבחינת מח' השימור בתנאים הבאים:

- o ביצוע עבודות שימור ושיקום חזיתות המבנה המקורי מאבן כורכר, כולל רצועת גג רעפים בהיקף הקרות כמסומן בתכניות, הכל לפי הנחיות מח' השימור ושמ"מ - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס המבנה. ההיתר יותנה בשימור ושיקום החזיתות של המבנה המקורי, שיכלול:
- 1. שימור קירות אבן מקוריים, שימור ושחזור של מיקום, גודל וצורת הפתחים המקוריים בתאום עם מח' שימור, כולל התקנת פרטי הנגרות.
- 2. שימוש בחומרים זהים למקוריים, כולל טיח על בסיס סיד, פרטי בנייה, פרטי נגרות.
- 2. ניתן מבחינת מח' השימור להמליץ על חריגה מגובה הגדרות לאורך רח' רוקח ובפינת רוקח/נווה צדק, כי קירות מעטפת המבנה המקורי, שנדרשים לשמור, ישמשו כגדרות בקטע הצפוני של המגרש.
- 3. התכנון מכיל בנייה בקיר משותף עם המגרש השכן מדרום (בבעלות העירייה). יש לקבל הסכמת השכן (מח' הנכסים בעירייה) לבנייה בקיר משותף, בהתאם להוראות התכנית.
- 4. פיר אוורור מעלית לא יבלוט מעל גג הרעפים.
- 5. ציוד מ.א./פירים ופתחי אוורור/כל ציוד טכני אחר לא ימוקם מעל גגות הרעפים, לא יבלוט מעבר מעקה הבנוי במרפסת גג.
- 6. יש לתאם פרטים אדריכליים במעטפת המבנה המקורי והחדש ופרטי הפיתוח עם מח' השימור לפני ביצוע.
- 7. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.
- 8. יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- 9. אדריכל 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 ביצוע.

הנחיות לביצוע עבודות שימור:

- **פירוק ופינוי** ממעטפת מבנה קיים את כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים למבנה
- **בתחילת העבודה** יסומנו פריטים מקוריים במבנה הקיים.
- במידה והפריטים יפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
- הפריטים המקוריים יאחסנו לצורך שחזור פריטים חדשים כדוגמתם.
- פריטים חדשים יאושרו ביחס לפריטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- **חיזוק קירות** הקיימים לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה.

- **צנרת מים, דלוחין ושופכין**
- לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

מרזבים

- יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.
- במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

תקשורת וחשמל

- התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
- הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה- לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

טיח וצבע

- קירות המבנה המקורי יטווחו בטיח על בסיס סיד, טקסטורה - לפי הדוגמה המאושרת בשטח.
- סוג וטקסטורת הטיח למבנה החדש, כולל סוג שליכטה, 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.

פתחים

- חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ. יש לתאם פרטי נגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים 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.

עמ' 320

מידע: 23-00628 רישוי: 24-1709 ת.בניין: 0163-024

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.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות רעפים של המבנה (פרט לקוטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושם"מ למבנה כולו.

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

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן – תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

נדיה חמליניצקי

מי אביבים - (ע"י 03.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 10.10.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 150 בגוש 6929 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

1.הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.07.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה דו קומתי באזור לשימור תוך שמירה ושיקום קירות המבנה המקורי בחזית לרחוב רוקח שמעון ובחזית רחוב נווה צדק בהתאם להנחיות צוות השימור והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת. הבניין מתוכנן בקירות משותפים עם בניינים סמוכים.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	1. ביצוע עבודות שימור ושיקום חזיתות המבנה המקורי מאבן כורכר, כולל רצועת גג רעפים בהיקף הקרות כמסומן בתכניות, הכל לפי הנחיות מח' השימור ושמ"מ - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס המבנה . ההיתר יותנה בשימור ושיקום החזיתות של המבנה המקורי, שיכלול: a. שימור קירות אבן מקוריים, שימור ושחזור של מיקום, גודל וצורת הפתחים המקוריים בתאום עם מח' שימור, כולל התקנת פרטי הנגרות. b. שימוש בחומרים זהים למקוריים, כולל טיח על בסיס סיד, פרטי בנייה, פרטי נגרות.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	היח"ד תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	אשור מחלקת שימור.
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך .
4	תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה דו קומתי באזור לשימור תוך שמירה ושיקום קירות המבנה המקורי בחזית לרחוב רוקח שמעון ובחזית רחוב נווה צדק בהתאם להנחיות צוות השימור והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת. הבניין מתוכנן בקירות משותפים עם בניינים סמוכים.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	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. ביצוע עבודות שימור ושיקום חזיתות המבנה המקורי מאבן כורכר, כולל רצועת גג רעפים בהיקף הקרות כמסומן בתכניות, הכל לפי הנחיות מח' השימור ושמ"מ - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס המבנה. ההיתר יותנה בשימור ושיקום החזיתות של המבנה המקורי, שיכלול: a. שימור קירות אבן מקוריים, שימור ושחזור של מיקום, גודל וצורת הפתחים המקוריים בתאום עם מח' שימור, כולל התקנת פרטי הנגרות. b. שימוש בחומרים זהים למקוריים, כולל טיח על בסיס סיד, פרטי בנייה, פרטי נגרות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	היח"ד תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	אשור מחלקת שימור.
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.
4	תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0554	תאריך הגשה	18/04/2023	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	דרך דיין משה 119, בצרון 2	שכונה	ביצרון ורמת ישראל	
גוש/חלקה	6150/713	תיק בניין	0758-119	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	1,721.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נקסט בצרון בע"מ	השילוח 9, פתח תקווה 4951442
בעל זכות בנכס	בן יצחק	שביל גוטלובר 2א, תל אביב - יפו 6780148
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	שי מילר	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	עמי כחלון	דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה 4925100
מורשה חתימה מטעם המבקש	אייל בצלאל	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר בהחלטת הוועדה (דיון נוסף) מתאריך 15/01/2025 לעניין תוספת 2 הקומות המבוקשות בהקלה ממספר הקומות המותרות בתכניות התקפות ולא קומה בסטייה ממדיניות הוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:

מכיוון שלא מדובר בהקלה ממדיניות אלא בהקלה ממספר הקומות המותרות לפי תכנית תקפה, יש לתקן את מס' הקומות המבוקשות בהקלה ל- 2 קומות כפי שנכתב בהחלטת הוועדה המקורית מתאריך 03/04/2024 כדי להגיע לבינוי המבוקש בבניין D של סה"כ 9 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לתיאום תכנון והקלות זהות שאושרו באזור.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מעין חזן)

1. לתקן סעיף 4 בחו"ד מה"ע לעניין הקומות כדקלמן:

- בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות

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

תנאים למתן היתר

התנאי

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
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 זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150

#	התנאי
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
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 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מצב קיים:

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
בעלויות:			

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 3/38, א, 248, 367, 9018, 9040, 9086, ג, 1, מ, קיי, מרחב תכנון 16 שכונת ביצרון ורמת ישראל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	לפי פרוטוקול תוספת שטחי שירות מעודכן לשנת 2024 לתכנית קיי: בניינים שאינם גבוהים עם מעלית : 60 מ"ר עבור כל דירה נוספת מעבר ל- 5 דירות בקומה: 4 מ"ר עבור כל מעלית נוספת : 5 מ"ר בניין A מערבי: 3 יח"ד בקומה - 5 מ"ר עבור מעלית בניין D מזרחי: 4 יח"ד בקומה - 5 מ"ר עבור מעלית $(60+5) \times 4$ קומות = 260 מ"ר * 2 גרעינים =		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	520 מ"ר שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע: תכנית בניין A : 360 מ"ר תכנית בניין D : 377 מ"ר $(360 + 377) * 45\% =$ 331 מ"ר מרחבים מוגנים מכח התקנות: מס' יח"ד ללא ג'1 : 55 $12 * 55 = 660$ מ"ר סה"כ שטחי שרות: 1511 מ"ר	776 מ"ר 649 מ"ר עבור 55 ממ"דים 1425 מ"ר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
הערות נוספות:		

מהות הדיון הנוסף

1. עדכון שטחי שרות עבור הבקשה בעקבות פרוטוקול K החדש שאושר בוועדה מיום 11.12.2024.
2. תיקון טעות סופר לעניין מס' יח"ד המבוקשות בהחלטת הוועדה מתאריך 03/04/24 במקום סה"כ 60 יח"ד לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 'רחוב בצרון ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות.

נימוקי הדיון הנוסף

השטחים המפורטים בתכנית קיי הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות
פרוטוקול K החדש שאושר בוועדה מיום 11.12.2024 מאפשר תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".
תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "K" ובתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות ולגבי טיפוסים הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריהן: תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס 64/ג' טיפוס 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85) , 2324 א' (לגבי

טיפוסים ג' 92-89, תא 2325 (לגבי טיפוס ג' 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס ג' 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס ד' 67/ד') בלבד.

הבקשה הנ"ל נמצאת בתחום תכנית תא 248 ולכן נדרש היה לעדכן ולציין כי שטחי השירות שניתנו הם מכוח פרוטוקול שטחי שירות קיי החדש, ולשוב ולדון טרם הוצאת היתר.

תיקון טעות סופר במס' יחידות הדיור המבוקשות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .

- לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים כדקלמן:
בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית
בניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית.

עבור סה"כ יחד 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש , שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 'רחוב בצרון 4 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות . בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבואה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות.

- לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין .
 - הוספת שטח עבור 3 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
 - הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
 - תוספת 1 קומה מעל מס' הקומות המותר בסטייה מהמדיניות.
 - בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'

4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון :

- הקמת שני מבנים במגרש.
- בבניין D בדרך משה דיין הוספת 1 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות בתב"ע.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
- 5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש . שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה .

6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות .

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

עמ' 328

מידע: 22-02035 רישוי: 23-0554 ת.בניין: 0758-119

#	תנאי
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
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 זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150

עמ' 329

מידע: 22-02035 רישוי: 23-0554 ת.בניין: 0758-119

#	תנאי
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
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 23 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת משותפת לבקשות 23-0601 ו-23-0554

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 11.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 11.12.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 59 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

59 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

59 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

59 מקומות חניה מתוך 118 לרכב פרטי ב - 2 קומות מרתפי חניה משותפים ל - 2 חלקות סמוכות

בכתובת דרך דיין משה 119 ודרך דיין משה 121

2 מקומות חניה מתוך 4 לרכב נכים במרתף

12 מקומות חניה מתוך 24 לאופנועים במרתף

59 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד דגש

אשפה

שני בניינים משותפים, בכל אחד מהם 59 יחידות דיור.

מוצגים שני חדרי אשפה עבור 10 עגלות אשפה בנפח של 1100 ליטר בכל אחד מהם (סה"כ 20 עגלות אשפה בשני החדרים):

6 עגלות ירוקות

2 עגלות כחולות

2 כתומות

הוטען נספח אשפה ועליו חתימתו של מאיר ראובן מאגף שפע אשר אישר את הפתרון.

נדרש:

יש לטעון את התוכנית המאושרת שהוטענה במוצג 2500 במוצג 100 אחרי הגשה. יש לוודא שאף עגלת אשפה לא נמחקה מהשרטוט. בהתאם לתכנון שאישר מאיר ראובן יש 10 גלות בכל אחד מהחדרים ובסך הכול 20 עגלות.

גנים ונוף

תחנת גנים ונוף אושרה בבקשות של דרך משה דיין 119 ו-121 ב-9.11.2021. בבקשה המעודכנת אין שינוי בייעודי העצים והשינויים המבוקשים אינם משפיעים על העצים. לפיכך ניתן לאשר את התחנה בהתאם לאישור שכבר ניתן בה: 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 והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 90841 ₪. יש לנטוע במגרש 23 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 74741 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש ובסביבתו קיימים 11 עצים בוגרים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. במגרש ובסביבתו קיימים 35 עצים בוגרים המיועדים לכריתה לצורך בנייה, עצים אלו נמצאים בתחום הדיפון של המרתף ואינם ניתנים לשימור. עצים מספר 36, 55 מיועדים לכריתה משטח ציבורי, הוטען אישור אגרונום אגף שפ"ע חיים גבריאלי. עץ מספר 3 מיועד להעתקה כולל מפרט שימור מאגרונום מומחה.

אדריכלות

מוצגת סכימה הכוללת גם שטחים ריצוף מחלחלים שאינם נחשבים במניין שטחי החלחול. עם זאת גם ללא החשבת השטחים האלה יש יותר מ-15% שטחי חלחול וגינון במגרשים של שתי הבקשות יחדיו. מוצגים כ-27 עצים נטועים ועץ אחד שמועתק למיקום אחר במגרש. תנאי טכני: יש להציג כי קורת הגדר "מרחפת" במקומות שבהם הגדר קרובה לעצים המיועדים לשימור, למשל ליד עץ מס' 27.

קונסטרוקציה ותמ"א 38

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו. היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

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).

מהות הדיון הנוסף

דרך משה דיין 119 ו-121 מדובר ב-2 בקשות שהן בחריגה ממדיניות. הוחלט לדון לאחר הבחירות.

נימוקי הדיון הנוסף

לפי החלטה מספר: 28 של ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024: לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו - 22 ח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם

הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 'רחוב בצרון 4, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות). בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות)

3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
- הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
- הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
- תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
- בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'

4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון :

- הקמת שני מבנים במגרש.
- בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
- 5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש .
- שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה .

6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות .

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	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.

#	תנאי
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה: (מעין חזן)

1. הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניינים העתידיים ברחוב בצרון 4 (חלקה 712) עד גבולות המגרש. הבניינים מכילים:

3. קומות מרתף משותפות לחניה עבור 4 בנייני מגורים 2 מתוכננים בחלקה הסמוכה מס' 712 .

הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה בחלקה מס' 713 בכתובת בצרון 2.

הוגשה בקשה במקביל מס' 23-0601 (דרך משה דיין 121 - בצרון 4) עם מרתף משותף בזיקת הנאה. במגרש הנדון מוצעים: 59 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לנכים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה. במרתף העליון מוצעים מחסנים דירתיים חדר טרפו, חדר גנרטור וחדרים עם משרד לבעל מקצוע חופשי מוצמדים ל- 3 דירות הקרקע ע"י מדרגות פנימיות.

• ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 60 יח"ד. בבניין A 23 יח"ד ובבניין D 37 יח"ד.

בקומת הקרקע : בבניין A 2 יח"ד ורצועה מפולשת לרחוב בצרון, בבניין D 3 יח"ד ורצועה מפולשת לדרך משה דיין, לובי כניסה וחדרים טכניים. לכל דירה מוצמדת חצר במרווח הפנימי (בין הבניינים).

בקומות 1-6: סה"כ 42 יח"ד: 7 בכל קומה בשני הבניינים (3 יח"ד בבניין A ו-4 יח"ד בבניין D). בקומה 7-8: סה"כ 8 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה בבניין D.

בקומת הגג החלקית : סה"כ 4 יח"ד, בכל בניין 2 דירות עם מדרגות פנימיות המובילות למפלס הגג העליון למרפסת גג, לכל דירה מרפסות מקורות בחזיתות הקדמיות פרט לדירות הקרקע.

בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

• פיתוח המגרש כולל: גינון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בחצר שבייל גישה משותפת בין החלקות מרחוב משה דיין לכניסה הראשית לבנייני המגורים, גינון ועצים לנטיעה שטחים מרוצפים, פתרון לחלחול מי גשם.

בגבול המגרש המזרחי והמערבי ובין החלקות זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולכלי רכב בכניסה המשותפת למרתף החניה עם החלקה הסמוכה ברח' בצרון 4 (הוגשה בקשה במקביל).

3.הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות השכנות.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וקומת קרקע מפולשת, הכולל 22 יחידות דיור , איזור מגורים 2 ע"פ תוכנת קיי. בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 מדובר באזור 16 -"שכונת ביצרון ורמת ישראל" ע"פ היתרי בניה מספר 584 ומספר 524 שטח קומה טיפוסית 512 מ"ר. שטח קומת עמודים מפולשת ע"פ היתר 347 מ"ר סה"כ.

ממצאי תיק בניין:

שנה	שנה	היתר	שנה	בקשה
1951	584			הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יח"ד 22 יחידות דיור.
1957	524			סגירת מרפסת ביחידת דיור בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יח"ד 22 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 22 תת חלקות, תתי חלקות חתמו מתוך סה"כ 22 המהווים 2090% מבעלי הזכות בנכס על ידי מיופה כוחם עו"ד קרן לוי. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 3/38, 248, 367, 9018, 9040, 9086, ג1, מ, קיי, מרחב תכנון 16 שכונת ביצרון ורמת ישראל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים (248)	בניין טורי אחד	2 בניינים	2 בניינים, הנ"ל מבוקש כהקלה וניתן להמליץ בהתאם לחו"ד צוות התכנון (ראה התייחסות בהקלות סעיף).
מספר קומות (כולל ג/1)	לפי תב"ע : 4 קומות (כולל קומת עמודים) לפי תמ"א (אזור 16 במסמך המדיניות): 3 קומות ג/1: קומת גג חלקית 0.65% סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות.	עבור בניין A: קרקע 6 קומות טיפוסיות 0.65% מכוח ג/1. סה"כ קומות תב"ע + תמ"א עבור בניין A 7.65 קומות. עבור בניין B: קרקע 8 קומות טיפוסיות 0.65% מכוח ג/1. סה"כ קומות תב"ע + תמ"א עבור בניין B 9.65 קומות.	2 קומות אשר בסטייה ממסמך המדיניות מבוקשת כהקלה, ניתן להמליץ על הקלה עבור חצי קומה לצורך אפשרות למימוש ג/1 וקומה נוספת כהקלה בהתאם לחו"ד צוות התכנון (ראה התייחסות בהמשך בהקלות סעיף).
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל חידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר. 78 מ"ר / 4345 מ"ר (שטח עיקרי מבוקש לא כולל ג/1) = 56 יח"ד מתוכם 15% השווים ל 8 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. ג/1: 4 יח"ד סה"כ למגרש: 56 יח"ד + 4 יח"ד מכוח ג/1 =	60	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	60 יח"ד מתוכם 8 יח"ד קטנות.		
שטחים עיקריים	לפי תב"ע (מ'): $1721 \times 25\% = 4$ קומות = 1721 מ"ר מבנה עזר (367): 30 מ"ר סה"כ מכוח תב"ע: 1751 מ"ר. לפי תמ"א: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת (היתר מספר 524,584) : 512 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: 13×6 יח"ד = 78 מ"ר סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: $512 + 78$ מ"ר = 590 מ"ר מקדם עבור תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד): 3.5 זכויות לפי תוספת קומות: $590 \times 3.5 = 2065$ מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: 22×13 יח"ד * 13 מ"ר = 286 מ"ר מילוי קומת עמודים: $347 - 590$ מ"ר = 243 מ"ר סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: $243 + 286 + 2065$	4345 מ"ר עודף מעיקרי 92 מ"ר	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר = 2594 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים למגרש : 1751 מ"ר (תב"ע) + 2594 מ"ר (תמ"א) = 4345 מ"ר עיקרי		
שטחי שירות	בקומת הקרקע (ק"י - אזור מגורים 1): 35% מתכנית קומה א עבור שטחים לתפקוד הבניין השווים ל 284 מ"ר. בקומות מכוח תב"ע 4 קומות: במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: 50 מ"ר עבור גרעין כפול 2 מבנים : 100 מ"ר לגרעין 100 * 4 קומות = 400 מ"ר בקומות מכוח תמ"א 38 ללא תוספת שטחי שירות. סה"כ שירות (ללא ממ"ד ומרפסות) : 684 מ"ר ממ"ד: 60 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 720 מ"ר. שטחי מרפסות: 60 יח"ד * 12 מ"ר = 720 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד)	776 מ"ר סך הכל מתוכם 92 מ"ר תוספת שטחי שירות בקומות תמ"א שיש לחשב כשטח עיקרי. 722 מ"ר עבור 60 ממ"דים 629 מ"ר ובממוצע של 10.5 מ"ר. (מרפסות עד 14 מ"ר).	92- מ"ר תוספת שטחי שירות בקומות תמ"א שיש לחשב כשטח עיקרי. 2- מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר. - תוקן חישוב שטחים לנושא טבלת שטחי מיגון ומרפסות
קווי בניין	קדמי מזרחי למשה דיין: 3.00 מ' (רוזטה) קדמי מערבי לרחוב בצרון: 6.00 מ' (רוזטה) צידי צפוני (367, גבול עם שביל הולכי רגל): 4.00 מ' או בניה רצופה	קדמי מזרחי למשה דיין: 3.00 מ' (רוזטה) קדמי מערבי לרחוב בצרון: 6.00 מ' (רוזטה) צידי צפוני (367, גבול עם שביל הולכי רגל): 4.00 מ' בקיר משותף מקומה 0 מ'	בניין D: 1.15 מ' פורסמה הקלה להקטנת קו בנין 2.85 מ'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	צידי דרומי (367, גבול עם שביל הולכי רגל בחלקה הסמוכה) : 4.00 מ' או בניה רצופה מרחק בין מבנים באותו מגרש (9086) : 8.00 מ'.	ראשונה ו-2.85 מ'. צידי דרומי (367, גבול עם שביל הולכי רגל) : 4.00 מ' מרחק בין מבנים באותו מגרש (9086) : 8.00 מ'.	במקום 4 מ'. בניין A: 0.25 מ' פורסמה הקלה להקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ'.
קו בניין למרפסות	קדמי מזרחי למשה דיין: עד 1.20 מ' ללא הקלה או 2.00 מ' (40%) כהקלה. קדמי מערבי לרחוב ביצרון: עד 1.20 מ' ללא הקלה או 2.00 מ' (40%) כהקלה.	קדמי מזרחי למשה דיין: 2.00 מ' (40%) כהקלה. קדמי מערבי לרחוב ביצרון: ללא חריגה בתוך קווי בניין	הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית (לכוון משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר
גובה	קומת עמודים : 2.30 מ' קומה טיפוסית: 3.50 מ'	קומת עמודים : 3.10 מ' בלובי מגורים קומה טיפוסית: 2.80 מ'	
קומת כניסה (9086) ותיאום (תכנון)	הצמדת חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע. קומת הקרקע תכלול כ- 35% שטחים משותפים לרווחת הדיירים רמפה ירידה למרתף בחלקה בתכסית קומת הקרקע.	מוצעות חצרות פרטיות המוצמדות לדירות בקומת הקרקע במרווח הצדדי ובמרווח בין הבניינים. קומת הקרקע מכילה עבור כל בניין חדר אשפה, לובי ראשי, חדר עגלות חדר אופניים . בבניין המערבי לבצרון מוצעת רמפה דו סיטרית למרתפים. חלק מהרמפה בתכסית קומת הקרקע בהתאם לתיאום תכנון.	0
חומרי גמר	בגמר טיח לבן ברובו ובתאמה לחומרי הגמר האופייניים למרחב, ללא חיפוי פח או חומרי גמר כהים או בצבע כהה.	טיח לבן ברובו בהתאם למותר.	0
תנועה וחניה - 9086 ' ,תיאום	חניה תת קרקעית. כניסה ויציאה מהחניון התת קרקעי :	חניה תת קרקעית	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנון.	רמפה דו סיטרית במרווח האחורי בחלקה בתכסית קומת הקרקע תקן חניה חניית אופניים: לפחות 50% בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ועד 50% בתחום הפיתוח.	בהתאם ראה חו"ד מכון רישוי. חניית אופניים: כ 50% בחדר אופניים משותף בכל בנין, בקומת הקרקע.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	3 קומות (קומת מרתף (-1) חלקית)	0
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר. שאר הקומות : 3.50 מ'	מרתף (-1): 2.75 מ' ובחלקו 2.80 מ' מרתף (-2): 2.60 מ' כתוצאה מרמפה מרתף (-3): 2.50 מ' מרתף (-4): חלקי, 2.60 מ'	
תכסית	85% השווים ל 1463 מ"ר	כ-85% השווים ל 1464 מ"ר	0
חילחול	15% השווים ל 258 מ"ר	15% השווים ל 257 מ"ר	0
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבלות	מבוקשים עוגנים זמניים לכל החזיתות של המגרש לרבות דרך משה דיין ולרחוב בצרון. התקבל אישור אגף נכסים ולא התקבלו התנגדויות בנושא.	0
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-4): מאגרי מים, חדר משאבות בקומת מרתף (-3): כ-29 מקומות חניה לכלי רכב, מחסן דירתי, חדרי טכניים, איזור מחסה בקומת מרתף (-2): 14 מקומות חניה לכלי רכב, 4 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדרים טכניים, איזור מחסה; בקומת מרתף (-1): 33 מחסנים דירתיים, 3 שטחים נלווים עבור 3 דירות בקומת הקרקע כל שטח נלווה מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי, ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הקרקע;	0
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות	כ-40 מחסנים דירתיים.	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
דירתיים עד 12 מ"ר	בבנין (60 יח"ד)		

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית 65% בבנייה בזמנית לפי תכנית ג-1	עבור בניין A: 65% * 331 מ"ר = 215 מ"ר עבור בניין D: 65% * 377 מ"ר = 245 מ"ר	עבור בניין A: 218 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר. עבור בניין D: 245 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר.	0
גובה ברוטו נטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית (2.97 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.91 מ'	
נסיגות	2.00 מטר לחזיתות קדמיות 1.20 מ' לחזית צידית/אחורית ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	עבור בניין A: קדמי: בחלקו 3 מ' בחלקו מעבר; צידי ואחורי ללא נסיגה. עבור בניין D: קדמי: בחלקו 2.20 מ' בחלקו מעבר; צידי ואחורי: בחלקו 3.60 מ' וללא נסיגה.	
בינוי	גישה לשטח משותף .	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו .	0
פרגולה על הגג שטח בינוי	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר (27 מ"ר לכל מרפסת) נסיגה מחזיתות הבניין של 1.20 מ'	בבניין A: לא צוין שטח פרגולה ושטח מרפסת הגג בתכנית. בבניין D: לא צוין שטח פרגולה ושטח מרפסת הגג בתכנית. בהתאם למותר.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. בתאריך 17/01/2024 הטעין עורך הבקשה תכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית מתוקנת.
2. מצורפת חו"ד צוות תכנון מזרח מתאריך 16/08/2022
- א. תכנון עקרוני המציע בינוי אינטנסיבי על דופן משה דיין ומרקמי לכיוון רח' בצרון
- ב. 6 ק' + 2 בנסיגה לרח' בצרון
- ג. 10 ק' למשה דיין (4 ק' קים + 3 תמ"א + 2 בהקלה + ג'1)
- ד. קו בניין לרח' בצרון 6 מ'
- ה. קו בניין למשה דיין 3 מ' בהקלה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבקשה כוללת הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות הכולל 22 יח"ד, והקמת שני מבנים חדשים, אחד בן 8 קומות ושני בן 10 קומות, עבור 60 יח"ד חדשות, מעל 3 קומות מרתף חניה משותף.
2	הבניה החדשה המוצעת מתוקף תמ"א 38 (תיקון 3א') (1) הוספת שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנה בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת הקרקע בנסיגה
3	(2) תוספת בניה של 13 מ"ר לכל דירה קיימת במבנה להריסה. סה"כ תוספת עבור 22 יחדות דיור קיימות.
4	(3) השלמת שטח קומת הקרקע החלקית מפולשת לכדי שטח קומה טיפוסית מורחבת
5	(4) קו הבניין לרחוב משה דיין - 3 מ', ובקומת הקרקע נסיגה נוספת של 2.5 מ' ובסה"כ קו בניין של 5.5 מ' בקומת הקרקע
6	(5) לבניין הפונה לצד רחוב ביצרון סטיה בקו בניין צדדי 4 מ' ב 25 סיימ וקו בנין היה 3.75 מ' תוך שמירת מרחק של 8 מ' בין בניינים כנדרש.
7	הקלות: (1) הקמת קומות מרתף משותף עם חלקה 712 הכוללים: חניון תת קרקעי, קומת מחסנים ושירותים טכניים, רחבת כיבוי אש וכל הנדרש לשירות משותף של שתי החלקות
8	(2) הקמת שני מבנים במיגרש
9	(3) לבניין הפנה לרחוב משה דיין הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע וקומת גג לפי ג'1
10	(4) הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לכוון משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין

#	הקלה
	המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר
11	(5) הצמדה חלקית בחזיתות הצד של הבניה בקומה גג מתוקף "ג1"
12	פרסום בלבד: ביצוע עוגנים זמניים דרוכים. לכיוון חלקת 520 (פולימרים), 718 (פולימרים), 805 (מתכתיים)

תאריך הודעה אחרונה: 30/03/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38.
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38.
3	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38.
4	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38.
5	ניתן להמליץ ללא הקלה - בהתאם לתמ"א שמאפשרת שינוי קווי בניין ולח"ד צוות תכנון
6	ניתן להמליץ ללא הקלה - בהתאם לתמ"א שמאפשרת שינוי קווי בניין ולח"ד צוות תכנון
7	ניתן להמליץ על הקלה - תואם את מדיניות העריה ותיאום תכנון
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם לתיאום תכנון והמלצת צוות התכנון.
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת 2 קומות מעבר למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 וע"פ תמ"א 38 והקמת בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית במקום 7 קומות וקומת גג חלקית, בהתאם לתיאום תכנון והקלות זהות שאושרו באזור;
10	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות לחזית קדמית לדרך משה דיין
11	לא נדרשת הקלה - הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה.
12	לא נדרשת הקלה - הנ"ל נעשה בהתאם להוראות ע/1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של הקלה.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת משותפת לבקשות 23-0601 ו-23-0554

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 11.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 11.12.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 59 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

59 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

59 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:

59 מקומות חניה מתוך 118 לרכב פרטי ב - 2 קומות מרתפי חניה משותפים ל - 2 חלקות סמוכות

בכתובת דרך דיין משה 119 ודרך דיין משה 121

2 מקומות חניה מתוך 4 לרכב נכים במרתף

12 מקומות חניה מתוך 24 לאופנועים במרתף

59 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד דגש

אשפה

שני בניינים משותפים, בכל אחד מהם 59 יחידות דיור.

מוצגים שני חדרי אשפה עבור 10 עגלות אשפה בנפח של 1100 ליטר בכל אחד מהם (סה"כ 20 עגלות אשפה בשני החדרים):

6 עגלות ירוקות

2 עגלות כחולות

2 כתומות

הוטען נספח אשפה ועליו חתימתו של מאיר ראובן מאגף שפע אשר אישר את הפתרון.
נדרש:

יש לטעון את התוכנית המאושרת שהוטענה במוצג 2500 במוצג 100 אחרי הגשה. יש לוודא שאף עגלת אשפה לא נמחקה מהשרטוט. בהתאם לתכנון שאישר מאיר ראובן יש 10 גלות בכל אחד מהחדרים ובסך הכול 20 עגלות.

גנים ונוף

תחנת גנים ונוף אושרה בבקשות של דרך משה דיין 119 ו-121 ב-9.11.2021.

בבקשה המעודכנת אין שינוי בייעודי העצים והשינויים המבוקשים אינם משפיעים על העצים.

לפיכך ניתן לאשר את התחנה בהתאם לאישור שכבר ניתן בה:

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 והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 90841.

יש לנטוע במגרש 23 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 74741 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

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

במגרש וסביבתו קיימים 35 עצים בוגרים המיועדים לכריתה לצורך בנייה, עצים אלו נמצאים בתחום הדיפון של המרתף ואינם ניתנים לשימור.

עצים מספר 36, 55 מיועדים לכריתה משטח ציבורי, הוטען אישור אגרונום אגף שפ"ע חיים גבריאלי.

עץ מספר 3 מיועד להעתקה כולל מפרט שימור מאגרונום מומחה.

אדריכלות

מוצגת סכימה הכוללת גם שטחים ריצוף מחלחלים שאינם נחשבים במניין שטחי החלחול.

עם זאת גם ללא החשבת השטחים האלה יש יותר מ-15% שטחי חלחול וגיבון במגרשים של שתי הבקשות יחדיו.

מוצגים כ-27 עצים נטועים ועץ אחד שמועתק למיקום אחר במגרש.

תנאי טכני: יש להציג כי קורת הגדר "מרחפת" במקומות שבהם הגדר קרובה לעצים המיועדים לשימור, למשל ליד עץ מס' 27.

קונסטרוקציה ותמ"א 38

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

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

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).

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 03.01.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים

קיימת ניהול לגמל מים - תקין הערה: החיבור הקיים יבוטל והבניין יחובר למערכת מדידה של ביצרון 4, זאת עקב שטחים משתפים עתידיים בין הפרויקטים

חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור לבניין נותר בתוואי הקיים וללא שינוי

האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: מתוכנן כ-15.7%

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

נכסים - (ע"י מירי גלברט 18.11.2021)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 713 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה

- התוכנית טרם תוקנה עם סימון העוגנים הפולימריים .

תנאי לאחר הוועדה :

תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה לוועדה בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 21.10.2021)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו - 22ח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 'רחוב בצרון 4, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות). בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות)

3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין.
- הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
- הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
- תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
- בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'

4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:

- הקמת שני מבנים במגרש.
- בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל-4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
- 5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.

6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי

#	תנאי
	(mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

הילה גל: דרך משה דיין 119 ו-121 מדובר ב-2 בקשות שהן בחריגה ממדיניות. אנו נדון בהן לאחר הבחירות.
דורון ספיר: הבקשות הללו ידונו לאחר הבחירות היות והן סותרת מדיניות ולא ניתן לדון בהן כעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

הילה גל: מעוניינת להוסיף בחוות הדעת, לאשר את ההקלות - עמוד 707 סעיף 27 ובסטייה ממדיניות תמ"א 38, רק שזה שונה, יש לנו בעצם קומות מכח התב"ע וקומות מכח התמ"א ואנחנו מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: כמה מותר מתוקף התב"ע?

הילה גל: 3 תב"ע ו-3 תמ"א, אנחנו בעצם אישרנו קומה נוספת. יש לנו תיאום תכנון של פרויקט בערך של 4 דונם. **מיטל להבי:** אבל כתוב בסעיף 2, יש בניין אחד של 9 קומות.

הילה גל: אם תסתכלי בטבלה יש הפרדה, יש 2 מגרשים, בצרון 2 ו-בצרון 4, הם ביקשו הקלה רק בבניין 1 ובבניין ה-2 הם עומדים, אנחנו בעצם גם מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: אני לא מבינה. עוד פעם. הם ביקשו לאשר בניין בן 7 קומות, שזה הסבר $3 + 3 + 1$ בסטייה מהמדיניות, הבניין בן 9 קומות.

הילה גל: נכון, 9.65 קומות.

מיטל להבי: 9.65, זה סטייה של 3.5 קומות.

הילה גל: לא, יש לנו ככה: יש קומות מכח התמ"א יש קומות מכח התב"ע, ויש קומה מכח ג' שמאפשרת 65% זה גם 7.65.

מיטל להבי: איך הגעת לבניין של 9?

הילה גל: בניין שני הם ביקשו 8 קומות טיפוסיות בשונה מהתב"ע והתמ"א.

מיטל להבי: זאת סטייה של 2 קומות. מתוקף מה, היועצת המשפטית, אנחנו מאשרים סטייה של 2 קומות ממדיניות תב"ע ממדיניות תמ"א מתוכנית מתאר?

הראלה אברהם אוזן: מה שהיא אומרת, לסטות מהמדיניות יש לכם שיקול דעת, זאת מדיניות, אפשר לסטות במקרים המתאימים, לסטות ממדיניות של תמ"א זה דבר אחד, חוץ מזה מסבירים פה שהתבקשה קומה בהקלה, זה כבר אירוע אחר. הקומה בהקלה זה מעבר לקומות המותרות בתב"ע. אפשר לבקש פה עוד קומה אחת בהקלה. **מיטל להבי:** הבנתי, בגלל זה 7.65, אבל אני לא מבינה איך הגענו ל-8.65, זה 2 קומות מעל התמ"א.

הילה גל: אני רוצה קודם כל להסביר בכלל את הסטייה מהמדיניות, יש פה 2 פרויקטים.

מיטל להבי: מה המתאר אומרת במקום הזה?

הראלה אברהם אוזן: כמה קומות בהקלה אנחנו מאשרים פה בהקלה, 1?

מיטל להבי: לא, 2.

הראלה אברהם אוזן: 2, כמה קומות בתב"ע אפשר לעשות? לפי תקנות סטייה ניכרת?

הילה גל: אנחנו מדברים על בצרון 2, יש לנו 4 קומות מהתב"ע ו-3 מהתמ"א, ו-65% מג'1. חשוב לציין שאנחנו מדברים פה על 2 מגרשים בגודל של כמעט 4 דונם, הם רצים יחד, מדברים פה על הכשרה של 128 יחידות דיור, אנחנו מדברים על אותו יזם אותם בעלים, שמוקמים שם במקביל. יש גם הדמיות פתוחות.

מיטל להבי: התוכנית הבאה מוזכרת בתוכנית הראשונה, ה-7.65 מתייחס לאיזה רחוב?

הילה גל: בעיקרון לשניהם יש את אותו עניין, בניין אחד מקבל בבצרון 2.

מיטל להבי: את באה ואומרת לי ש-9 קומות נובע מזה שזה חזית לרחוב אחר, לאיזה רחוב יש זכויות של 9 ולאיזה רחוב נתת זכויות ל-7?

הילה גל: בשניהם גם בבצרון 2 וגם בבצרון 4 יש אותו קונסטלציה, יש לנו בניין אחד של 7.65 בניין שני של 9.65.

מיטל להבי: אם את כבר מעגלת, תעגלי למעלה, מאחר ואמרת לי שזה $3 + 3 + 1.65$.

הילה גל: לא, $4 + 3 + 65\%$.

מיטל להבי: אז איפה הזכות ל-4? באיזה רחוב?

הילה גל: בשניהם, התב"ע מאפשרת פה 4 קומות.

מיטל להבי: אז למה הם ביקשו רק 7 קומות?

הילה גל: זה הקלה זה לא הזכויות.

אודי כרמלי: הזכויות הן אותן זכויות במגרש, הארכיטקטורה בצד אחד של המגרש 7 קומות בצד השני של המגרש זה 9, בסוף מה שמעניין זה סך הזכויות בכלל המגרש.

הילה גל: צריך לציין שהם עברו תיאום תכנון, יש בניינים דומים באזור שקיבלו בדיוק את אותן ההקלות, זה תואם למרקם הסביבתי, זה עבר הרבה גלגולים יחד בצוות התכנון.

מלי פולישוק: רחוב בצרון הוא לא רחוב גדול כל כך כמה שזכור לי. זה הרבה מאוד יחידות דיור. איך הם יסתדרו שם? היה כדאי לראות? דבר שני, למה אין טבלת עצים, 90 אלף שקל ערך העצים לכריתה ואין טבלת עצים בשתי התוכניות.

הילה גל: יש לנו טבלה שנשמטה, אנחנו יכולים להוסיף אותה מחדש.

מלי פולישוק: תמיד אתם כותבים הכל אז גם הפעם.

חן אריאלי: היא אושרה בדיון קודם, לכן היא הושמטה.

הראלה אברהם אוזן: בדיון הקודם לא דנו, בגלל שזה היה סטייה ממדיניות זה היה לפני הבחירות. לא הבאנו את זה פה לדיון.

מיטל להבי: לא היה דיון קודם, זה לא נשמט מדיון קודם.

הראלה אברהם אוזן: 2 הבקשות האלה בדרך משה דיין 119 ו-121 וכמו הבקשות בשדרות יד לבנים 10 והופיין 3, 5, ו-7 הן בקשות שלא נדונו כאן בגלל הסטייה מהמדיניות הן לא עמדו באותם 90 יום שהסברתי לכם בתחילת הדיון. זה הבקשות שאם ועדת הערר תחליט שלה יש את הסמכות לדון, אז ההחלטה שלנו תהיה בטלה וזה יגיע אליהם לדיון.

מיטל להבי: אני רוצה לראות את התוכנית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 64

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו 22 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 'רחוב בצרון 4, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות). בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ובסטייה ממדיניות הועדה לעניין מספר הקומות תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
 - תוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון :
 - הקמת שני מבנים במגרש.
 - בבניין D בדרך משה דיין תוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
 - הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות .

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן אסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש

#	תנאי
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0001 מתאריך 15/01/2025

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .**

2. **לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים כדקלמן:**
בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית
בניין D בן סה"כ 9 קומות וקומת גג חלקית.

עבור סה"כ יחד 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש ,
שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 'רחוב בצרון 4
ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות . בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבואה
עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות.

3. **לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**

- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
- הוספת שטח עבור 3 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
- הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
- תוספת 1 קומה מעל מס' הקומות המותר בסטייה מהמדיניות.
- בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'

4. **לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון :**

- הקמת שני מבנים במגרש.
- בבניין D בדרך משה דיין הוספת 1 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות בתב"ע.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.

עמ' 350

מידע: 22-02035 רישוי: 23-0554 ת.בניין: 0758-119

5. בחצר: גיבון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש . שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה .

6. לאשר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לתקן סעיף 4 בחו"ד מה"ע לעניין הקומות כדקלמן:
• בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נושא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן אסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
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 זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
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 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0601	תאריך הגשה	24/04/2023	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	דרך דיין משה 121, בצרון 4	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/712	תיק בניין	0758-121
מס' תב"ע	1,712.00	שטח המגרש	1,712.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נקסט בצרון בע"מ	השילוח 9, פתח תקווה 4951442
בעל זכות בנכס	גילי אנזנברג דיאמנט	בצרון 4, תל אביב - יפו 6722014
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	שי מילר	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	עמי כחלון	דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה 4925100
מורשה חתימה מטעם המבקש	אייל בצלאל	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר בהחלטת הוועדה (דיון נוסף) מתאריך 15/01/2025 לעניין תוספת 2 הקומות המבוקשות בהקלה ממספר הקומות המותרות בתכניות התקפות ולא קומה בסטייה ממדיניות הוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:

מכיוון שלא מדובר בהקלה ממדיניות אלא בהקלה ממספר הקומות המותרות לפי תכנית תקפה, יש לתקן את מס' הקומות המבוקשות בהקלה ל- 2 קומות כפי שנכתב בהחלטת הוועדה המקורית מתאריך 03/04/2024 כדי להגיע לבינוי המבוקש בבניין C של סה"כ 9 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לתיאום תכנון והקלות זהות שאושרו באזור.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מעין חזן)

1. לתקן סעיף 4 בחו"ד מה"ע לעניין הקומות כדקלמן:

- בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
5	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות הכבאות
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 מ ² .
4	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.
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.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	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.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מצב קיים:

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
בעלויות:			

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 38/3, א, 248, 367, 9018, 9040, 9086, ג, 1, מ, קיי, מרחב תכנון 16 שכונת ביצרון ורמת ישראל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	לפי פרוטוקול תוספת שטחי שירות מעודכן לשנת 2024 לתכנית קיי: בניינים שאינם גבוהים עם מעלית : 60 מ"ר עבור כל דירה נוספת מעבר ל- 5 דירות בקומה: 4 מ"ר עבור כל מעלית נוספת : 5 מ"ר בניין B מערבי: 3 יח"ד בקומה - 5 מ"ר עבור מעלית בניין C מזרחי:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4 יח"ד בקומה - 5 מ"ר עבור מעלית $(60+5) \cdot 4$ קומות = 260 מ"ר * 2 גרעינים = 520 מ"ר שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע: תכנית בניין B : 359 מ"ר תכנית בניין C : 376 מ"ר $(359 + 376) \cdot 45\% =$ 330 מ"ר מרחבים מוגנים מכח התקנות: מס' יח"ד ללא ג'1 : 55 $55 \cdot 12 = 660$ מ"ר סה"כ שטחי שרות: 1510 מ"ר	695 מ"ר 638 מ"ר עבור 55 ממ"דים 1333 מ"ר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

מהות הדיון הנוסף

עדכון שטחי שרות עבור הבקשה בעקבות פרוטוקול K החדש שאושר בוועדה מיום 11.12.2024.

נימוקי הדיון הנוסף

השטחים המפורטים בתכנית קיי הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הוועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות

פרוטוקול K החדש שאושר בוועדה מיום 11.12.2024 מאפשר תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "א" ובתחום הקווים הכחולים של התכנית הבאות ולגבי טיפוס הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריהן: תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס 64/ג' טיפוס 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85), תא 2324 א' (לגבי טיפוסים ג' 89-92), תא 2325 (לגבי טיפוס 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס 67/ד') בלבד.

הבקשה הנ"ל נמצאת בתחום תכנית תא 248 ולכן נדרש היה לעדכן ולציין כי שטחי השירות שניתנו הם מכוח פרוטוקול שטחי שירות קיי החדש, ולשוב ולדון טרם הוצאת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים כדלקמן:

בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית
בניין C בן 9 קומות סה"כ וקומת גג חלקית

- עבור סה"כ יחד 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות).
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין.
 - הוספת שטח עבור 3 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 - הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג' עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
 - תוספת 1 קומה מעל מס' הקומות המותר בסטייה מהמדיניות.
 - בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
 4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 - הקמת שני מבנים במגרש.
 - בבניין C בדרך משה דיין הוספת 1 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות בתב"ע.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
 5. בחצר: גיבון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
 6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.
 7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית ואילו הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא קנייניים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

#	תנאי
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
5	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות הכבאות
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
4	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.
5	דילול נוף וחייתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת משותפת לבקשות 23-0601 ו-23-0554**תנועה וחניה****חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 11.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 11.12.23**

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 59 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

59 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

59 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

59 מקומות חניה מתוך 118 לרכב פרטי ב - 2 קומות מרתפי חניה משותפים ל - 2 חלקות סמוכות

בכתובת דרך דיין משה 119 ודרך דיין משה 121

2 מקומות חניה מתוך 4 לרכב נכים במרתף

12 מקומות חניה מתוך 24 לאופנועים במרתף

59 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד דגש

אשפה

שני בניינים משותפים, בכל אחד מהם 59 יחידות דיור.

מוצגים שני חדרי אשפה עבור 10 עגלות אשפה בנפח של 1100 ליטר בכל אחד מהם (סה"כ 20 עגלות אשפה בשני

החדרים):

6 עגלות ירוקות

2 עגלות כחולות

הוטען נספח אשפה ועליו חתימתו של מאיר ראובן מאגף שפע אשר אישר את הפתרון.
נדרש:

יש לטעון את התוכנית המאושרת שהוטענה במוצג 2500 במוצג 100 אחרי הגשה. יש לוודא שאף עגלת אשפה לא נמחקה מהשרטוט. בהתאם לתכנון שאישר מאיר ראובן יש 10 גלות בכל אחד מהחדרים ובסך הכול 20 עגלות.

גנים ונוף

תחנת גנים ונוף אושרה בבקשות של דרך משה דיין 119 ו-121 ב-9.11.2021.
בבקשה המעודכנת אין שינוי ביעודי העצים והשינויים המבוקשים אינם משפיעים על העצים.
לפיכך ניתן לאשר את התחנה בהתאם לאישור שכבר ניתן בה:
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 והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 90841 ₪.
יש לנטוע במגרש 23 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 74741 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש ובסביבתו קיימים 11 עצים בוגרים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
במגרש ובסביבתו קיימים 35 עצים בוגרים המיועדים לכריתה לצורך בנייה, עצים אלו נמצאים בתחום הדיפון של המרתף ואינם ניתנים לשימור.
עצים מספר 36, 55 מיועדים לכריתה משטח ציבורי, הוטען אישור אגרונום אגף שפ"ע חיים גבריאלי.
עץ מספר 3 מיועד להעתקה כולל מפרט שימור מאגרונום מומחה.

אדריכלות

מוצגת סכימה הכוללת גם שטחים ריצוף מחלחלים שאינם נחשבים במניין שטחי החלחול.
עם זאת גם ללא החשבת השטחים האלה יש יותר מ-15% שטחי חלחול וגינון במגרשים של שתי הבקשות יחדיו.
מוצגים כ-27 עצים נטועים ועץ אחד שמועתק למיקום אחר במגרש.
תנאי טכני: יש להציג כי קורת הגדר "מרחפת" במקומות שבהם הגדר קרובה לעצים המיועדים לשימור, למשל ליד עץ מס' 27.

קונסטרוקציה ותמ"א 38

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

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	פיקוס השדרות	1.80	30.00	1.00	כריתה	2,476.00
2	פיקוס השדרות	2.50	45.00	1.00	כריתה	5,570.00
3	זית אירופי	7.00	65.00	2.00	העתקה	36,085.00
4	דקל וושינגטוניה חוטית	7.00	50.00	1.00	כריתה	840.00
5	דקל וושינגטוניה חוטית	4.00	50.00	1.00	כריתה	480.00

עמ' 361

מידע: 22-02036 רישוי: 23-0601 ת.בניין: 0758-121

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	דקל וושינגטוניה חוטית	3.00	35.00	1.00	כריתה	350.00
7	תות לבן	4.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
8	זית אירופי	3.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
9	אפרסק	3.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
10	מנגו הודי	3.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
11	אגוז מקדמיה	3.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
12	שסק יפני	4.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
13	הדר התפוז	5.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
14	פיקוס בנימינה	6.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
15	פיקוס בנימינה	6.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
16	פיקוס בנימינה	6.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
17	פיקוס בנימינה	6.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
18	הדר התפוז	4.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
19	פלפלון דמוי אלה	5.00	50.00	3.00	כריתה	2,575.00
20	פלפלון דמוי אלה	5.00	50.00	3.00	כריתה	2,575.00
21	פלפלון דמוי אלה	5.00	50.00	3.00	כריתה	2,575.00
22	דקל תמר מצוי	6.00	35.00	2.00	שימור	2,300.00
24	יוקה קוצנית	3.00	60.00	2.00	כריתה	0.00
25	יוקה קוצנית	3.00	30.00	2.00	כריתה	0.00
26	איזדרכת מצויה	8.00	35.00	3.00	כריתה	800.00
27	ברוש קירח	8.00	65.00	1.00	שימור	23,243.00
29	דקל וושינגטוניה חוטית	15.00	40.00	1.00	כריתה	2,700.00
30	פיקוס הגומי	3.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
31	סיגלון	5.00	20.00	2.00	כריתה	3,055.00
32	דקל וושינגטוניה חוטית	12.00	40.00	1.00	כריתה	3,240.00
33	דקל וושינגטוניה חוטית	10.00	40.00	1.00	כריתה	2,700.00
34	דקל וושינגטוניה חוטית	2.50	30.00	1.00	שימור	675.00
35	ברכיכיסון הסלעים	6.00	10.00	1.00	שימור	673.00
36	סיסם הודי	8.00	25.00	2.00	כריתה	3,580.00
37	סיסם הודי	8.00	18.00	2.00	שימור	1,856.00
38	סיסם הודי	8.00	15.00	2.00	שימור	1,289.00
39	סיסם הודי	8.00	30.00	2.00	שימור	5,155.00
40	סיסם הודי	8.00	30.00	2.00	שימור	5,155.00
41	דקל וושינגטוניה חוטית	16.00	30.00	1.00	כריתה	4,320.00
42	פיקוס השדרות	3.00	25.00	2.00	כריתה	2,572.00
43	פיקוס השדרות	3.00	25.00	2.00	כריתה	2,572.00
44	דקל וושינגטוניה חוטית	16.00	30.00	1.00	כריתה	4,320.00
45	פיקוס בנימינה	2.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
46	פיקוס בנימינה	2.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
47	פיקוס בנימינה	2.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
48	יוקה קוצנית	2.50	20.00	0.00	כריתה	0.00
49	יוקה קוצנית	2.50	20.00	0.00	כריתה	0.00
50	יוקה קוצנית	2.50	20.00	0.00	כריתה	0.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
51	יוקה קוצנית	2.50	20.00	0.00	כריתה	0.00
52	פיקוס כינורי	7.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
53	פיקוס כינורי	7.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
54	יוקה קוצנית	3.50	35.00	1.00	כריתה	0.00
55	פיקוס השדרות	3.50	60.00	2.00	כריתה	14,853.00
56	פיקוס השדרות	3.50	60.00	2.00	כריתה	14,853.00
57	פיקוס בנימינה	3.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
58	פיקוס בנימינה	3.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
59	הדר - הפומלו	2.50	20.00	2.00	כריתה	1,017.00
60	פיקוס צר עלים	2.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
61	פיקוס צר עלים	2.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
62	פיקוס צר עלים	2.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
63	הדר - הלימון	4.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
64	הדר - התפוז	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,063.00
65	הדר - התפוז	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,063.00
66	מנגו הודי	4.00	15.00	0.00	כריתה	0.00
67	דקל קוקוס	6.00	18.00	1.00	כריתה	1,361.00
68	דקל קוקוס	6.00	18.00	1.00	כריתה	1,361.00
69	דקל קוקוס	6.00	18.00	1.00	כריתה	1,361.00
70	בוהיניה מגוונת	8.00	25.00	4.00	כריתה	1,389.00
71	דקל קוקוס	5.00	20.00	1.00	כריתה	1,210.00
72	דקל וושינגטוניה חוטית	8.00	30.00	1.00	כריתה	2,160.00
73	דקל וושינגטוניה חוטית	7.00	30.00	1.00	כריתה	1,850.00
74	הדר - הפומלו	2.00	10.00	0.00	כריתה	0.00
75	דקל שמרופס	1.50	15.00	2.00	שימור	994.00
76	פיקוס השקמה	14.00	65.00	2.00	שימור	36,085.00
77	פיקוס חלוד	12.00	50.00	2.00	שימור	17,082.00

מהות הדיון הנוסף

דרך משה דיין 119 ו-121 מדובר ב-2 בקשות שהן בחריגה ממדיניות. הוחלט לדון לאחר הבחירות

נימוקי הדיון הנוסף

לפי החלטה מספר: 28 של ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:
לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות).
 3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין.

- הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
- הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
- תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
- בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
- 4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 - הקמת שני מבנים במגרש.
 - בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
- 5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
- 6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.
- 7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
6	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
7	אישור רשות הכבאות
8	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה:

1. הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית ומעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניינים העתידיים ברחוב בצרון 2 (חלקה 713) עד גבולות המגרש. הבניינים מכילים:

* 3 קומות מרתף משותפות לחניה עבור 4 בנייני מגורים 2 מתוכננים בחלקה הסמוכה מס' 713 .

הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה בחלקה מס' 713 בכתובת בצרון 2.

הוגשה בקשה במקביל מס' 23-0554 (דרך משה דיין 119 - בצרון 2) עם מרתף משותף בזיקת הנאה. במגרש הנדון מוצעים: 59 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לנכים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה.

במרתף העליון מוצעים מחסנים דירתיים חדר טרפו, חדר גנרטור וחדרים עם משרד לבעל מקצוע חופשי מוצמדים ל- 2 דירות הקרקע ע"י מדרגות פנימיות.

• ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 59 יח"ד. בבניין B 22 יח"ד ובבניין C 37 יח"ד

בקומת הקרקע: בבניין 2 ביח"ד ורצועה מפולשת לרחוב בצרון, בבניין 3 ביח"ד ורצועה מפולשת לדרך משה דיין, לובי כניסה וחדרים טכניים. לכל דירה מוצמדת חצר במרווח הפנימי (בין הבניינים).

בקומות 1-6: סה"כ 42 יח"ד (3 יח"ד בבניין B ו-4 יח"ד בבניין C).

בקומה 7-8: סה"כ 8 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה בבניין C.

בקומת הגג החלקית: סה"כ 4 יח"ד, בכל בניין 2 דירות עם מדרגות פנימיות המובילות למפלס הגג העליון למרפסת גג, לכל דירה מרפסות מקורות בחזיתות הקדמיות פרט לדירות הקרקע.

בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

• פיתוח המגרש כולל: גיבון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בחצר שביל גישה משותף בין החלקות מרחוב משה דיין לכניסה הראשית לבנייני המגורים, גיבון ועצים לנטיעה שטחים מרוצפים, פתרון לחלחול מי גשם.

בגבול המגרש המזרחי והמערבי ובין החלקות זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולכלי רכב בכניסה המשותפת למרתף החניה עם החלקה הסמוכה ברח' בצרון 2.

3. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות השכנות.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וקומת קרקע מפולשת, הכולל 22 יחידות דיור, איזור מגורים 2 ע"פ תוכנית ק"י. בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 מדובר באזור 16 -"שכונת ביצרון ורמת ישראל" ע"פ היתרי בניה מספר 737 שטח קומה טיפוסית 515.87 מ"ר. שטח קומת עמודים מפולשת ע"פ היתר 351.53 מ"ר סה"כ.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		737	20/07/1962	הוספת אגף בן 3 קומות וקומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים יחידת דיור אחת, בקומות א'-ב'-ג' 2 יח"ד בכל קומה
		583	06/12/195	הקמת בניין בן 3 קומות קומת עמודים ו-3 מקלטים במרתף. בקומת העמודים 6 יח"ד בקוות א'-ב'-ג' 12 יח"ד. בקומת הגג, 3 חדרי כביסה
95-	15/08/1995	96-	18/09/1996	שינויים שינויים פנימיים

עמ' 366

מידע: 22-02036 רישוי: 23-0601 ת.בניין: 0758-121

בקשה	שנה	היתר	שנה	
1263		0864		
96-0038	08/01/1996	96-0442	20/05/1996	שינויים שינויים פנימיים
96-0263	12/02/1996	96-0841	11/09/1996	שינויים שינויים פנימיים

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 22 תת חלקות, 19 תתי חלקות חתמו מתוך סה"כ 22 המהווים 86% מבעלי הזכות בנכס על ידי מיזוג כוחם עו"ד קרן לוי.

נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 **והתקבלה התנגדות.**

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 3/38, 248, 367, 9018, 9040, 9086, ג1, מ, קיי, מרחב תכנון 16 שכונת ביצרון ורמת ישראל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים (248)	בניין טורי אחד	2 בניינים	2 - בניינים, הנ"ל מבוקש כהקלה וניתן להמליץ בהתאם לחו"ד צוות התכנון (ראה התייחסות בהקלות סעיף).
מספר קומות (כולל ג/1)	לפי תב"ע : 4 קומות (כולל קומת עמודים) לפי תמ"א (אזור 16 במסמך המדיניות): 3 קומות ג/1: קומת גג חלקית 0.65% סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות.	עבור בניין B: קרקע 6 קומות טיפוסיות 0.65% מכוח ג/1. סה"כ קומות תב"ע + תמ"א עבור בניין A 7.65 קומות. עבור בניין D: קרקע 8 קומות טיפוסיות 0.65% מכוח ג/1. סה"כ קומות תב"ע + תמ"א עבור בניין B 9.65 קומות.	2 קומות אשר בסטייה ממסמך המדיניות מבוקשת כהקלה, ניתן להמליץ על הקלה עבור חצי קומה לצורך אפשרות למימוש ג/1 וקומה נוספת כהקלה בהתאם לחו"ד צוות התכנון (ראה התייחסות בהמשך בהקלות סעיף).
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל חידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר. 78 מ"ר / 4,286.73 מ"ר () שטח עיקרי מבוקש לא כולל ג/1 = 55 יח"ד מתוכם 15% השווים ל 8 יחידות דיור	59	0

עמ' 367

מידע: 22-02036 רישוי: 23-0601 ת.בניין: 0758-121

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. ג/1: 4 יח"ד סה"כ למגרש: $55 \text{ יח"ד} + 4 \text{ יח"ד מכוח ג/1} = 59 \text{ יח"ד מתוכם } 8 \text{ יח"ד קטנות.}$		
שטחים למטרות עיקריות	לפי תב"ע (מ'): $1721 * 25\% = 4 \text{ קומות} = 1721 \text{ מ"ר}$ מבנה עזר (367): 30 מ"ר סה"כ מכוח תב"ע: 1751 מ"ר. לפי תמ"א: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת (היתר מספר 737): 515.87 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: $13 \text{ מ"ר} * 6 \text{ יח"ד} = 78 \text{ מ"ר}$ סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: $515.87 \text{ מ"ר} + 78 \text{ מ"ר} = 593.87 \text{ מ"ר}$ מקדם עבור תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד): 3.5 זכויות לפי תוספת קומות: $593.87 * 3.5 = 2,075.54 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $22 \text{ יח"ד} * 13 \text{ מ"ר} = 286 \text{ מ"ר}$	4,286.73 מ"ר עודף מעיקרי 70.81 מ"ר	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מילוי קומת עמודים: $351.53 \text{ מ"ר} - 593.87 \text{ מ"ר} = 242 \text{ מ"ר}$ סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: $242 \text{ מ"ר} + 286 \text{ מ"ר} = 2078.54 \text{ מ"ר} + 2606.54 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחים עיקריים למגרש: $1751 \text{ מ"ר (תב"ע)} + 2606.54 = 4,357.54 \text{ מ"ר עיקרי}$		
שטחי שירות	בקומת הקרקע (קיי - אזור מגורים 1): 35% מתכסית קומה א' עבור שטחים לתפקוד הבניין השווים ל 277 מ"ר. בקומות מכוח תב"ע 4 קומות: במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: 50 מ"ר עבור גרעין כפול 2 מבנים: 100 מ"ר לגרעין $4 * 100 = 400 \text{ מ"ר}$ בקומות מכוח תמ"א 38 ללא תוספת שטחי שירות. סה"כ שירות (ללא ממ"ד ומרפסות) : 677 מ"ר ממ"ד: 59 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 708 מ"ר. שטחי מרפסות: 59 יח"ד * 12 מ"ר = 708 מ"ר (עד 14 מ"ר	695 מ"ר מתוכם 70.81 מ"ר תוספת שטחי שירות בקומות תמ"א יש לחשב כשטח עיקרי. 513 מ"ר עבור 59 ממ"דים 634 מ"ר ובממוצע של 10.5 מ"ר. (מרפסות עד 14 מ"ר).	70.81 מ"ר תוספת שטחי שירות בקומות תמ"א יש לחשב כשטח עיקרי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד)		
קו בניין	קדמי מזרחי למשה דיין: 3.00 מ' (רוזטה) קדמי מערבי לרחוב בצרון: 6.00 מ' (רוזטה) צידי צפוני (367, גבול עם שביל הולכי רגל): 4.00 מ' או בניה רצופה צידי דרומי (367, גבול עם שביל הולכי רגל בחלקה הסמוכה): 4.00 מ' או בניה רצופה מרחק בין מבנים באותו מגרש: (9086) : 8.00 מ'.	קדמי מזרחי למשה דיין: 3.00 מ' (רוזטה) קדמי מערבי לרחוב בצרון: 6.00 מ' (רוזטה) צידי צפוני (367, גבול עם שביל הולכי רגל): 4.00 מ' 0 מ' בקיר משותף מקומה ראשונה. צידי דרומי (367, גבול עם שביל הולכי רגל): 4.00 מ' מרחק בין מבנים באותו מגרש: (9086) : 8.00 מ'.	בניין C: 1.15 מ' פורסמה הקלה להקטנת קו בנין 2.85 מ' במקום 4 מ'.
קו בניין למרפסות	קדמי מזרחי למשה דיין: עד 1.20 מ' ללא הקלה או 2.00 מ' (40%) כהקלה. קדמי מערבי לרחוב ביצרון: עד 1.20 מ' ללא הקלה או 2.00 מ' (40%) כהקלה.	קדמי מזרחי למשה דיין: 2.00 מ' (40%) כהקלה. קדמי מערבי לרחוב ביצרון: ללא חריגה בתוך קווי בניין	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לכוון משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר
קומת כניסה (9086) ותיאום (תכנון)	הצמדת חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע. קומת הקרקע תכלול כ- 35% שטחים משותפים לרווחת הדיירים רמפה ירידה למרתף בחלקה בתכסית קומת הקרקע.	מוצעות חצרות פרטיות המוצמדות לדירות בקומת הקרקע במרווח הצדדי ובמרווח בין הבניינים. קומת הקרקע מכילה עבור כל בניין חדר אשפה, לובי ראשי, חדר עגלות חדר אופניים. בבניין המערבי לבצרון מוצעת רמפה דו סיטרית למרתפים. חלק מהרמפה בתכסית קומת הקרקע בהתאם לתיאום תכנון.	0

עמ' 370

מידע: 22-02036 רישוי: 23-0601 ת.בניין: 0758-121

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חומרי גמר	בגמר טיח לבן ברובו ובתאמה לחומרי הגמר האופייניים למרחב, ללא חיפוי פח או חומרי גמר כהים או בצבע כהה.	טיח לבן ברובו בהתאם למותר.	0
תנועה וחניה - 9086 ' ,תיאום, תכנון.	חניה תת קרקעית. כניסה ויציאה מהחניון התת קרקעי : רמפה דו סיטרית במרווח האחורי בחלקה בתכסית קומת הקרקע תקן חניה חניית אופניים: לפחות 50% בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ועד 50% בתחום הפיתוח.	חניה תת קרקעית בהתאם ראה חו"ד מכון רישוי. חניית אופניים: כ 50% בחדר אופניים משותף בכל בנין, בקומת הקרקע.	0

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	3 קומות (קומת מרתף (-1) חלקית)	
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר. שאר הקומות : 3.50 מ'	מרתף (-1): 2.75 מ' ובחלקו 2.80 מ' מרתף (-2): 2.60 מ' כתוצאה מרמפה מרתף (-3): 2.50 מ' מרתף(-4): חלקי, 2.60 מ'	
תכסית	85% השווים ל 1455 מ"ר	כ-82% השווים ל 1408 מ"ר	
חילחול	15% השווים ל 256 מ"ר	17% השווים ל 304 מ"ר	
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבלות	מבוקשים עוגנים זמניים לכל החזיתות של המגרש לרבות דרך משה דיין ולרחוב בצרון. התקבל אישור אגף נכסים ולא התקבלו התנגדויות בנושא.	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-3): כ-40 מקומות חניה לכלי רכב, מחסן דירתי, חדרי טכניים, איזור מחסה בקומת מרתף (-2): 37 מקומות חניה לכלי רכב,	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		4 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדרים טכניים, איזור מחסה; בקומת מרתף (1-): כ-62 מחסנים דירתיים, 2 שטחים נלווים עבור 2 דירות בקומת הקרקע כל שטח נלווה מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי, ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הקרקע;	
מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (59 יח"ד)	כ-67 מחסנים דירתיים.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית 65% בבנייה בזמנית לפי תכנית ג-1	עבור בניין B: $331 \text{ מ"ר} \times 65\% = 215 \text{ מ"ר}$ עבור בניין C: $233 \text{ מ"ר} \times 65\% = 151 \text{ מ"ר}$	עבור בניין B: 112 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר. עבור בניין C: 125 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר.	
גובה ברוטו נטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית (2.97 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.91 מ'	
נסיגות	2.00 מטר לחזיתות קדמיות 1.20 מ' לחזית צידית/אחורית ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	עבור בניין B: קדמי: בחלקו 3 מ' בחלקו מעבר; צידי ואחורי: 3 מ' בחלקו ללא נסיגה. עבור בניין C: קדמי: בחלקו 2.20 מ' בחלקו מעבר; צידי ואחורי: בחלקו 1.20 מ' וללא נסיגה.	
פרגולה על הגג שטח	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר (27 מ"ר לכל מרפסת)	בבניין B: לא צוין שטח פרגולה ושטח מרפסת הגג בתכנית. בבניין C: לא צוין שטח פרגולה ושטח	

עמ' 372

מידע: 22-02036 רישוי: 23-0601 ת.בניין: 0758-121

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי	נסיגה מחזיתות הבניין של 1.20 מ'	מרפסת הגג בתכנית. בהתאם למותר.	
בינוי	גישה לשטח משותף.	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו.	

תקנות:

הערות	ק/לא	תקנה
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב מסדרון/פודסט
	כן	רוחב חדר מדרגות
	כן	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	שטח המצללה
	כן	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
	כן	מרפסת
	כן	פיתוח שטח /גדרות
	כן	חלחול

הערות נוספות:

- בתאריך 17/01/2024 הטעין עורך הבקשה תכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית מתוקנת
- מצורפת ח"ד צוות תכנון מזרח מתאריך 16/08/2022
 - תכנון עקרוני המציע בינוי אינטנסיבי על דופן משה דיין ומרקמי לכיוון רח' בצרון
 - 6 ק' + 2 בנסיגה לרח' בצרון
 - 10 ק' למשה דיין (4 ק' קים + 3 תמ"א + 2 בהקלה + ג'1)
 - קו בניין לרח' בצרון 6 מ'
 - קו בניין למשה דיין 3 מ' בהקלה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבקשה כוללת הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות הכולל 22 יח"ד, והקמת שני מבנים חדשים, אחד בן 8 קומות ושני בן 10 קומות, עבור 60 יח"ד חדשות, מעל 3 קומות מרתף חניה משותף.
2	הבניה החדשה המוצעת מתוקף תמ"א 38 (תיקון 3א') 1) הוספת שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנה בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת הקרקע בנסיגה
3	2) תוספת בניה של 13 מ"ר לכל דירה קיימת במבנה להריסה. סה"כ תוספת עבור 22 יחידות דיור קיימות.
4	3) השלמת שטח קומת הקרקע החלקית מפולשת לכדי שטח קומה טיפוסית מורחבת
5	4) קו הבניין לרחוב משה דיין - 3 מ', ובקומת הקרקע נסיגה נוספת של 2.5 מ' ובסה"כ קו בניין של 5.5 מ' בקומת הקרקע
6	5) לבניין הפונה לצד רחוב ביצרון סטיה בקו בניין צדדי 4 מ' ב 25 סיימ וקו בנין היה 3.75 מ' תוך שמירת מרחק של 8 מ' בין בניינים כנדרש.
7	הקלות: 1) הקמת קומות מרתף משותף עם חלקה 713 הכוללים: חניון תת קרקעי, קומת מחסנים ושירותים טכניים, רחבת כיבוי אש וכל הנדרש לשירות משותף של שתי החלקות
8	2) הקמת שני מבנים במיגרש
9	3) לבניין הפנה לרחוב משה דיין הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע וקומת גג לפי ג'1
10	4) הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לכוון משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע ,

עמ' 373

מידע: 22-02036 רישוי: 23-0601 ת.בניין: 0758-121

#	הקלה
	המהווה 33.3% מן המרווח המותר
11	(5) הצמדה חלקית בחזיתות הצד של הבניה בקומה גג מתוקף "ג1"
12	פרסום בלבד: ביצוע עוגנים זמניים דרוכים. לכיוון חלקת 520(פולימרים), 718(פולימרים), 711(פולימרים)

תאריך הודעה אחרונה: 03/04/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38 .
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38 .
3	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38 .
4	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38 .
5	ניתן להמליץ ללא הקלה - בהתאם לתמ"א שמאפשרת שינוי קווי בניין ולחז"ד צוות תכנון
6	ניתן להמליץ ללא הקלה - בהתאם לתמ"א שמאפשרת שינוי קווי בניין ולחז"ד צוות תכנון
7	ניתן להמליץ על הקלה - תואם את מדיניות העריה ותיאום תכנון
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף , בהתאם לתיאום תכנון והמלצת צוות התכנון.
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת 2 קומות מעבר למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 וע"פ תמ"א 38 והקמת בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית במקום 7 קומות וקומת גג חלקית , בהתאם לתיאום תכנון והקלות זהות שאושרו באזור;
10	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות לחזית קדמית לדרך משה דיין
11	לא נדרשת הקלה - הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה.
12	לא נדרשת הקלה - הנ"ל נעשה בהתאם להוראות ע/1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של הקלה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
1	צבעוני ראובן - שלום עליכם 18, חולון	מתנגד לכל תכנית שהוגשה או שתוגש בעתיד בטרם אדע את הפיצוי שאקבל בגין הריסת הדירה שאני חלק מבעליה	טענת המתנגד אינה תכנונית ויש לפנות להרכאות התאימות לכך	מומלץ לא לקבל	כן

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת משותפת לבקשות 23-0601 ו-23-0554

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 11.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 11.12.23

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 59 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

59 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

59 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:

59 מקומות חניה מתוך 118 לרכב פרטי ב - 2 קומות מרתפי חניה משותפים ל - 2 חלקות סמוכות
בכתובת דרך דיין משה 119 ודרך דיין משה 121
2 מקומות חניה מתוך 4 לרכב נכים במרתף
12 מקומות חניה מתוך 24 לאופנועים במרתף
59 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
מתכנן תנועה משרד דגש

אשפה

שני בניינים משותפים, בכל אחד מהם 59 יחידות דיור.
מוצגים שני חדרי אשפה עבור 10 עגלות אשפה בנפח של 1100 ליטר בכל אחד מהם (סה"כ 20 עגלות אשפה בשני
החדרים):
6 עגלות ירוקות
2 עגלות כחולות
2 כתומות
הוטען נספח אשפה ועליו חתימתו של מאיר ראובן מאגף שפע אשר אישר את הפתרון.
נדרש:

יש לטעון את התוכנית המאושרת שהוטענה במוצג 2500 במוצג 100 אחרי הגשה. יש לוודא שאף עגלת אשפה לא
נמחקה מהשרטוט. בהתאם לתכנון שאישר מאיר ראובן יש 10 גלות בכל אחד מהחדרים ובסך הכול 20 עגלות.

גנים ונוף

תחנת גנים ונוף אושרה בבקשות של דרך משה דיין 119 ו-121 ב-9.11.2021.
בבקשה המעודכנת אין שינוי ביעודי העצים והשינויים המבוקשים אינם משפיעים על העצים.
לפיכך ניתן לאשר את התחנה בהתאם לאישור שכבר ניתן בה:
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם ויעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 90841.
יש לנטוע במגרש 23 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 74741 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש ובסביבתו קיימים 11 עצים בוגרים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
במגרש ובסביבתו קיימים 35 עצים בוגרים המיועדים לכריתה לצורך בנייה, עצים אלו נמצאים בתחום הדיפון של
המרתף ואינם ניתנים לשימור.
עצים מספר 36, 55 מיועדים לכריתה משטח ציבורי, הוטען אישור אגרונום אגף שפ"ע חיים גבריאלי.
עץ מספר 3 מיועד להעתקה כולל מפרט שימור מאגרונום מומחה.

אדריכלות

מוצגת סכימה הכוללת גם שטחים ריצוף מחלחלים שאינם נחשבים במניין שטחי החלחול.
עם זאת גם ללא החשבת השטחים האלה יש יותר מ-15% שטחי חלחול וגיבון במגרשים של שתי הבקשות יחדיו.
מוצגים כ-27 עצים נטועים ועץ אחד שמועתק למיקום אחר במגרש.
תנאי טכני: יש להציג כי קורת הגדר "מרחפת" במקומות שבהם הגדר קרובה לעצים המיועדים לשימור, למשל ליד
עץ מס' 27.

קונסטרוקציה ותמ"א 38

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

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

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).

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 03.01.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים

קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים, נדרש הזה של הרגל כ- 1 מטר לנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר. בנוסף, חיבור זה משרת גם את בצרון 119, זאת מאחר ומתוכננים שטחים משותפים עתידיים

חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור למגרש נותר בתוואי הקיים

האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: מתוכנן כ-19.2%

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

נכסים - (ע"י מירי גלברט 18.11.2021)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 713 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה

- חדר טרפו מרוחק מהמבנה החום (המבקש צירף במגירה 2000 את סימון המרחק)

- התוכנית טרם תוקנה עם סימון העוגנים הפולימריים .

תנאי לאחר הוועדה :

תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה לוועדה בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 21.10.2021)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות)
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
 - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 - הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
- הקמת שני מבנים במגרש.
 - בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
6	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן

#	תנאי
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)

#	תנאי
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

הילה גל: דרך משה דיין 119 ו-121 מדובר ב-2 בקשות שהן בחריגה ממדיניות. אנו נדון בהן לאחר הבחירות.
דורון ספיר: הבקשות הללו ידונו לאחר הבחירות היות והן סותרת מדיניות ולא ניתן לדון בהן כעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

הילה גל: מעוניינת להוסיף בחוות הדעת, לאשר את ההקלות - עמוד 707 סעיף 27 ובסטייה ממדיניות תמ"א 38, רק שזה שונה, יש לנו בעצם קומות מכח התב"ע וקומות מכח התמ"א ואנחנו מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: כמה מותר מתוקף התב"ע?

הילה גל: 3 תב"ע ו-3 תמ"א, אנחנו בעצם אישרנו קומה נוספת. יש לנו תיאום תכנון של פרויקט בערך של 4 דונם.

מיטל להבי: אבל כתוב בסעיף 2, יש בניין אחד של 9 קומות.

הילה גל: אם תסתכלי בטבלה יש הפרדה, יש 2 מגרשים, בצרון 2 ו-בצרון 4, הם ביקשו הקלה רק בבניין 1 ובבניין ה-2 הם עומדים, אנחנו בעצם גם מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: אני לא מבינה. עוד פעם. הם ביקשו לאשר בניין בן 7 קומות, שזה הסבר 3 + 3 + 1 בסטייה מהמדיניות, הבניין בן 9 קומות.

הילה גל: נכון, 9.65 קומות.

מיטל להבי: 9.65, זה סטייה של 3.5 קומות.

הילה גל: לא, יש לנו ככה: יש קומות מכח התמ"א יש קומות מכח התב"ע, ויש קומה מכח ג1 שמאפשרת 65% זה גם 7.65.

מיטל להבי: איך הגעת לבניין של 9?

הילה גל: בניין שני הם ביקשו 8 קומות טיפוסיות בשונה מהתב"ע והתמ"א.

מיטל להבי: זאת סטייה של 2 קומות. מתוקף מה, היועצת המשפטית, אנחנו מאשרים סטייה של 2 קומות ממדיניות תב"ע ממדיניות תמ"א מתוכנית מתאר?

הראלה אברהם אוזן: מה שהיא אומרת, לסטות מהמדיניות יש לכם שיקול דעת, זאת מדיניות, אפשר לסטות במקרים המתאימים, לסטות ממדיניות של תמ"א זה דבר אחד, חוץ מזה מסבירים פה שהתבקשה קומה בהקלה, זה כבר אירוע אחר. הקומה בהקלה זה מעבר לקומות המותרות בתב"ע. אפשר לבקש פה עוד קומה אחת בהקלה.

מיטל להבי: הבנתי, בגלל זה 7.65, אבל אני לא מבינה איך הגענו ל-8.65, זה 2 קומות מעל התמ"א.

הילה גל: אני רוצה קודם כל להסביר בכלל את הסטייה מהמדיניות, יש פה 2 פרויקטים.

מיטל להבי: מה המתאר אומרת במקום הזה?

הראלה אברהם אוזן: כמה קומות בהקלה אנחנו מאשרים פה בהקלה, 1?

מיטל להבי: לא, 2.

הראלה אברהם אוזן: 2, כמה קומות בתב"ע אפשר לעשות? לפי תקנות סטייה ניכרת?

הילה גל: אנחנו מדברים על בצרון 2, יש לנו 4 קומות מהתב"ע 3 מהתמ"א, ו-65% מג1. חשוב לציין שאנחנו מדברים פה על 2 מגרשים בגודל של כמעט 4 דונם, הם רצים יחד, מדברים פה על הכשרה של 128 יחידות דיור, אנחנו מדברים על אותו יזם אותם בעלים, שמוקמים שם במקביל. יש גם הדמיות פתוחות.

מיטל להבי: התוכנית הבאה מוזכרת בתוכנית הראשונה, ה-7.65 מתייחס לאיזה רחוב?

הילה גל: בעיקרון לשניהם יש את אותו עניין, בניין אחד מקבל בבצרון 2.

מיטל להבי: את באה ואומרת לי ש-9 קומות נובע מזה שזה חזית לרחוב אחר, לאיזה רחוב יש זכויות של 9 ולאיזה רחוב נתת זכויות ל-7?

הילה גל: בשניהם גם בבצרון 2 וגם בבצרון 4 יש אותו קונסטלציה, יש לנו בניין אחד של 7.65 בניין שני של 9.65.

מיטל להבי: אם את כבר מעגלת, תעגלי למעלה, מאחר ואמרת לי שזה $3 + 3 + 1.65$.

הילה גל: לא, $4 + 3 + 65\%$.

מיטל להבי: אז איפה הזכות ל-4? באיזה רחוב?

הילה גל: בשניהם, התב"ע מאפשרת פה 4 קומות.

מיטל להבי: אז למה הם ביקשו רק 7 קומות?

הילה גל: זה הקלה זה לא הזכויות.

אודי כרמלי: הזכויות הן אותן זכויות במגרש, הארכיטקטורה בצד אחד של המגרש 7 קומות בצד השני של המגרש זה 9, בסוף מה שמעניין זה סך הזכויות בכלל המגרש.

הילה גל: צריך לציין שהם עברו תיאום תכנון, יש בניינים דומים באזור שקיבלו בדיוק את אותן ההקלות, זה תואם למרקם הסביבתי, זה עבר הרבה גלגולים יחד בצוות התכנון.

מלי פולישוק: רחוב בצרון הוא לא רחוב גדול כל כך כמה שזכור לי. זה הרבה מאוד יחידות דיור. איך הם יסתדרו שם? היה כדאי לראות? דבר שני, למה אין טבלת עצים, 90 אלף שקל ערך העצים לכריתה ואין טבלת עצים בשתי התוכניות.

הילה גל: יש לנו טבלה שנשמטה, אנחנו יכולים להוסיף אותה מחדש.

מלי פולישוק: תמיד אתם כותבים הכל אז גם הפעם.

חן אריאלי: היא אושרה בדיון קודם, לכן היא הושמטה.

הראלה אברהם אוזן: בדיון הקודם לא דנו, בגלל שזה היה סטייה ממדיניות זה היה לפני הבחירות. לא הבאנו את זה פה לדיון.

מיטל להבי: לא היה דיון קודם, זה לא נשמט מדיון קודם.

הראלה אברהם אוזן: 2 הבקשות האלה בדרך משה דיין 119 ו-121 וכמו הבקשות בשדרות יד לבנים 10 והופיין 3, 5 ו-7 הן בקשות שלא נדונו כאן בגלל הסטייה מהמדיניות הן לא עמדו באותם 90 יום שהסברתי לכם בתחילת הדיון. זה הבקשות שאם ועדת הערר תחליט שלה יש את הסמכות לדון, אז ההחלטה שלנו תהיה בטלה וזה יגיע אליהם לדיון.

מיטל להבי: אני רוצה לראות את התוכנית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 65

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0005 מתאריך 03/04/2024

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.**
2. **לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות).**
3. **לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**
 - תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין.
 - תוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
4. **לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:**
 - הקמת שני מבנים במגרש.

- בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
- 5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
- 6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.
- 7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית.

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
6	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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

#	תנאי
	שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו- 713 בגוש 6150
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-25-2 מתאריך 15/01/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים כדלקמן:

בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית
בניין C בן 9 קומות סה"כ וקומת גג חלקית

עבור סה"כ יחד 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש,
שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2,
ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות).

3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
 - הוספת שטח עבור 3 קומות נוספת לפי מדיניות הוועדה.
 - הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
 - תוספת 1 קומה מעל מס' הקומות המותר בסטייה מהמדיניות.
 - בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
- הקמת שני מבנים במגרש.
 - בבניין C בדרך משה דיין הוספת 1 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות בתב"ע.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תב"ע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.

6. לאשר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית ואילו הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא קנייניים.

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבניה (בקרת תכ"ן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
6	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכ"ן
7	אישור רשות הכבאות
8	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכ"ן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לתקן סעיף 4 בחו"ד מה"ע לעניין הקומות כדקלמן:

• בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
5	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות הכבאות
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד

עמ' 385

מידע: 22-02036 רישוי: 23-0601 ת.בניין: 0758-121

#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 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	24-1801	תאריך הגשה	24/12/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	8 1362, 6 1362	שכונה	נחלת יצחק	
גוש/חלקה	9256/20	תיק בניין	1362-006	
מס' תב"ע	9018, 4491, 367, ע1, קיי, תמ"א/1, תעא/4491(1)	שטח המגרש	2,504.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734
בעל זכות בנכס	ר.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון קטה	המגינים 13, פתח תקווה 4944213

מהות הבקשה: (מעין חזן)

הבקשה מתייחסת לשלב ב' במגרשים 104B המיועד לבינוי מרקמי של 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור 164 יח"ד, ומגרש B-505 המיועד לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לפי תכנית 4491 המהווים חלק מפרויקט תע"ש השלום ולפי תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491(1).
קיים היתר מס' 25-0842 לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע זמניים עד גבולות המגרש, לעומק של 4 קומות מרתפים (עד לעומק של כ-17 מ' (עומק של 4 קומות מרתף).

כעת מבוקש הקמת בניין חדש למסחר ומגורים, בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, 5 יחידות למסחר בקומת הקרקע מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש, כמפורט:

- ב- 4 קומות המרתף: מקומות חניה לרכב פרטי, מקומות חניה לרכב נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי מדרגות ומעליות, חדר משאבות ומאגר מים, חדר אופניים.
- בקומת הקרקע: 5 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר, לובי כניסה, רמפה דו כיוונית למרתף חניה מרחוב 1362 וקולונדה ברוחב 4 מ'.
- בקומה 1: 11 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומות 2-3: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומות 4-5: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 6: 10 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 7-8: סה"כ 20 יח"ד, 10 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 9: 5 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מועדון דיירים עם מרפסת גג ופרגולה.

- בקומות 10-19: המשך למגדל מגורים 120 יח"ד (6 יח"ד בקומה), ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 21: 4 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 22: 2 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה עם בריכת שחיה לכל דירה.
 - בקומת הגג הטכנית: מאגרי מים וחדר משאבות.
 - על הגג העליון: פתחי גישה למאגרי המים ומתקן לניקוי חזיתות.
- במגרש: פיתוח שטח, גיבון, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתפי חניה מרח' חפץ חיים, צובר גז בחלק הצפוני של הפיתוח במגרש, אזורי ישיבה ביציאה מהמסחר.

מצב קיים:

המגרש ריק (מתחם תע"ש מגן לשעבר).
קרקע פנויה מבינוי או מתקנים התכנית ממוקמת ברובה על מגרשי תעשייה אשר פונו. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים. במגרש הסמוך, תא שטח 300 שוכן מבנה תע"ש אשר הוגדר כמבנה לשימור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0138		25-0842	02/09/2025	חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד עומק של 17- מ' (עומק של 4 קומות מרתף). עם עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר, גידור האתר

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הוצג הסכם חכירה מהוון שהנכס בבעלות חברת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ בע"מ.
הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של החברה מר' רון קטה.
לפי סעיף 36 נמסרו הודעות לגבי העוגנים למנהל מקרקעי ישראל ולבעלי הזכויות בחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1, 4491

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80%	כ- 84%	
גובה קומה	4 מ'	2.60 מ'	
מס' קומות	4	4	
שימושים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים	
שטחי שירות	12,520 מ"ר	10,006 מ"ר	

תע"ש השלום מגרשים 104B ו-505B תכנית ע1, 4491, ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	14028 מ"ר מגורים	14,333 מ"ר מגורים	305 מ"ר מעודף שטחי שירות למגורים ניתן לפי הוראות בטבלה 5

עמ' 388

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	626 מ"ר מסחר	621 מ"ר מסחר	
שטחי שירות	5,611 מ"ר מגורים	4939 מ"ר מגורים	עודף 672 מ"ר לעיקרי
שטחי שירות	125 מ"ר מסחר	125 מ"ר מסחר	
קוו בניין קדמי לרח' חפץ חיים	0 מ' בקומת הקרקע	0.80 מ' כ-4 מ' בקומת הקרקע	
רוחב קולונדה	4 מ'	3.20 מ'	
קווי בניין			
צדדי	0 מ'	10 מ'	
צדדי	4 מ'	4 מ'	
אחורי	0 מ'	10 מ'	
מרפסות	1968 מ"ר מגורים	1968 מ"ר מגורים	
גובה מבנה	95 מ'	90 מ'	
מספר קומות	23 למגדל	23 למגדל	2 פורסמה הקלה בהתאם להוראות תכנית העיצוב המאושרת
גובה קומה	3.30 מ' - 3.60 מ'	3.50 מ'	
גובה קומה	6 מ'	7.50 מ'	1.50 מ' פורסמה בהקלה בהתאם להוראות תכנית העיצוב המאושרת
מספר יחידות דיור למגרש	164 יח"ד	164 יח"ד	

התאמה לתקנון תכנית עיצוב אדריכלי תא/תעא 4491/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנים בנייה מרקמית : 7 קומות ועד 23 קומות על קרקעיות ועד 5 קומות	בהתאם	בהתאם	

עמ' 389

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרתף			
חומרים חזיתות חומר עיקרי חיפוי קל בגוון בהיר	בהתאם	בהתאם	
חזית חמישית	גובה קומה טכנית עד 5 מ'	בהתאם	בהתאם
כניסות המבנים הכניסות הראשיות ללובאי המבנים יעשו מכיוון רח' חפץ חיים מבואת הכניסה הראשית גם לדרך השלום	בהתאם	בהתאם	
קומת הקרקע/ קומה מסחרית עם לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים	בהתאם	בהתאם	
שטחים פתוחים/זיקות הנאה ? כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש , לרבות בין הביניים מועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה כל המגרש יפותח ברצף	בהתאם	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עם סביבתו ללא גדרות וחסמים . פיתוח השטחים בזיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום			
בנייה ירוקה	בהתאם	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	

הערות נוספות:

הוראות תכנית 4491

התכנית ממוקמת בסמוך לגבול ת"א גבעתיים. תחומה בדרך השלום מדרום, רח' עליית הנוער ממזרח ובמבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב. תכנית בינוי כוללת הגדרה לרחובות המקיפים את המתחם באמצעות בינוי של 7 קומות, מבנים בגובה 9 קומות, 23 קומות ומגדל מגורים אחד בגובה 52 קומות בפינה הצפון מזרחית של התכנית. הבינוי מתוכנן סביב מערכת שטחים פתוחים אשר במרכזה שצ"פ בגודל של כ- 5 דונם. מוצעת חיבוריות לשכונת נחלת יצחק לרח' דרך השלום, ציר שדרות ההשכלה ורח' עליית הנוער באמצעות המשך רח' חיי אדם, רח' חפץ חיים והמשך רח' תוצרת הארץ כשדרת הולכי רגל ורוכבי אופניים. בין המבנים מוצע מערך חללים פתוחים המשלבים אזורים מסחריים ליצירת סביבה רב גונית ושימושים מעורבים.

בנייה בשלבים

לפי תכנית העיצוב סעיף 1.10 ב', התכנון מוצע בשני שלבים:

כניסות כלי הרכב לחניונים מתוכננות בהתאם לשלביות הביצוע: בשלב א' (זמני)

רמפת כניסה לרכב רגיל מחלקו הצפוני של מגרש A 104 ובשלב ב' (עתידי וסופי)

רמפת כניסה למשאית ולכלי רכב עבור שני המגרשים תהיה מחלקו הצפוני של

מגרש B104, ותבוטל רמפת הכניסה ממגרש A 104.

שלביות הפרויקט והשפעתה על קומת הקרקע:

- כניסת רכבים לחניון תת קרקעי תהיה בשני השלבים מרחוב חפץ חיים, בשלב א' ממגרש A104 בחלקו הצפוני ובשלב ב' ממגרש B104 בחלקו הצפוני. בשלב ב' תבוטל הרמפה וחדר האשפה משלב א', ובמקומה יוקם שטח משותף לרווחת הדיירים.
- רמפת הכניסה לכלי רכב תהיה בתחום הנפח הבנוי. בשלב א' הרמפה תקורה בחלקה באמצעות פיתוח "דמוי גבעה" בחלק הפנימי של המגרש על מנת לאפשר גובה למעבר רכבים בתת הקרקע. בשלב ב' הרמפה ממגרש B104 תהיה כולה בתחום הבינוי והפיתוח המוגבה של שלב א' יפורק ופיתוח הרחבה יבוצע במפלס אחד רציף.
- בשלב ב' תתקיים זיקת הנאה בתת הקרקע בין המגרשים והחניון יאוחד.
- פינוי אשפה – בשלב א' ימוקם חדר הדסחנית בקומת הקרקע במגרש A104. בשלב ב', פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה בתת הקרקע. הכניסה תהיה מהרמפה של מגרש B104, והשטח אשר שימש לחדר הדסחנית בשלב א' יבוטל ובמקומו יוקם חניון אופנים / שימוש אחר לטובת הדיירים.

תכנית עיצוב.

בהתאם לסעיף 10.1 ג',

- ג. תוכנית העיצוב נערכה בהתאם לתוכנית הראשית וכן מציגה בנוסף חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות, שיובאו לדיון בוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה, ביניהן:
 1. הגדלת הצפיפות ב-10% ובכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא התמהיל.
 2. גובה קומות- גובה קומת מסחר עד 7.5 מ' ברוטו במקום 6 מ'.
 3. תוספת עד 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברחובות דרך השלום וחפץ חיים לטובת שיפור התכנון.
 4. צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
 5. פינוי אשפה על קרקעי בשלב א'.
 6. חניות- ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים וקביעת תקן 1:1 עבור יחידות התוספת מכח שבס. (הגדלת הצפיפות, סעיף 1).

שטחי הבניה.

שטח הבניה הכולל המותר לבניה על קרקעית למגורים ומסחר לתא שטח הינו סה"כ 20,390 מ"ר, הכולל:
14,654 מ"ר שטח עיקרי ו- 5,736 מ"ר שטח שירות לבנייה על קרקעית.
לפי הוראות התכנית בטבלה 5 סעיף ה':
במגרשי המגורים תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויוקמו ממ"קים ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה. במגדל המגורים תוכנן ממ"ק בכל קומה, סה"כ השטח העל קרקעי הינו 20,018 מ"ר אינו חורג מסה"כ השטח העל קרקעי המותר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת קומת קרקע מ-6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד 7.5 מ'
2	צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
3	חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים
4	הסטת קו בניין קידמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ אחורה
5	חדירת עוגנים לחלקות גובלות
6	תוספת עד 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים לטובת שיפור התכנון.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
2	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
3	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
4	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
5	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע'1 וחוק התכנון והבניה
6	ניתן להמליץ על תוספת 2 קומות בבניין המרקמי לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'

תאריך הודעה אחרונה: 11/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 09.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.11.2025
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-21/09/2025 ותכנית אדריכלית נטענה ב-04/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש (תאי שטח 505B, 104B לפי תב"ע 4491 תע"ש השלום שלב ב') של מגורים ומסחר:
א. 164 יחידות דיור (128 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-36 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר)
ב. 626 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע 4491 ובתכנית עיצוב 4491:
220 מקומות חניה לרכב פרטי (180 למגורים, 25 עבור אורחים ו-15 למסחר)

2 מקומות חניה לרכב תפעולי
6 מקומות חניה לרכב נכה (4 למגורים ו-2 למסחר)
40 מקומות חניה לאופנוע (33 למגורים ו-7 למסחר)
167 מקומות חניה לאופניים (164 למגורים ו-3 למסחר)

זרישת התקן לאחר הקלה לביטול חניות אורחים ובהתאם לחריגה ממדיניות:

182 מקומות חניה לרכב פרטי (180 למגורים, 0 עבור אורחים ו-2 למסחר)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי
6 מקומות חניה לרכב נכה (4 עבור מגורים ו-2 עבור מסחר)
40 מקומות חניה לאופנוע (33 עבור מגורים ו-7 עבור מסחר)
167 מקומות חניה לאופניים (164 עבור מגורים ו-3 עבור מסחר)

מתוכנן:

182 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה, ב-4 קומות החניון התת קרקעי (חלק מהחניות לרכב פרטי במכפילי חניה)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי בקומת חניון 1-
40 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
168 מקומות חניה לאופניים: 94 מקומות בחניה בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-74 בשטח הפיתוח מתכנן תנועה: אנדריא

נתונים:

1. בתקנון תכנית העיצוב נכתב כתנאי להיתר-"סגירת הרמפה וחדר האשפה במגרש 104A ייעשה מיד עם קבלת תעודת גמר למגרש B104. באחריות בעלי הקרקע יהיה להגיש היתרי בניה (בהתאם לבעלות) ולבצע את כל השינויים בפועל עד לקבלת תעודת גמר למגרש 104B.
1. פורסמה הקלה- ביטול תוספת 15% חניות עבור אורחים
2. מבוקשת חריגה ממדיניות "תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב", אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" עבור שטחי המסחר.

חוות דעת:

- ניתן להמליץ על אישור ההקלות המבוקשות והחריגה ממדיניות בשל הסיבות הבאות:
- א. תכנית העיצוב נערכה בהתאם לתכנית הראשית 4491 וכן מציגה בתוכה חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות, ביניהן ביטול תוספת 15% חניות אורחים
 - ב. בתחום התכנית עובר הקו הכחול של תת"ל 102 – התכנית לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א.
 - ג. תכנון קומות המרתף והביסוס בפריקט נעשה בתיאום מול נת"ע ובהתאם למגבלות תת"ל 102.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

התקבל אישור של מחלקת התברואה לפתרון האשפה המוצע - באמצעות שתי דחסניות. התחנה מאושרת.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

בקשת המשך לבקשה לחפירה ודיפון שמספרה 34303.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. מחוץ למגרש קיימים 3 עצים לחשימור ובתוך המגרש קיים עץ שאינו בר הגנה.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700מ לעץ - סומנו בתוכנית.

סומנו בתי גידול מעל המרתף העליון.
סכמת חלחול: תקינה ותואמת תב"ע.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

כל דרישות התחנה התמלאו. התווסף תנאי טכני בנושא כיוון פתיחת דלתות.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
2	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
3	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	כריתה	
4	זית אירופי	4.00	15.00	4.00	שימור	2,041.00

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 10.09.2024)

המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.
בברכה,
סיווקוב מרק

מי אביבים - (ע"י 11.11.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 19.09.2024)

המלצה לתת היתר
הוגשה תצ"ר ונרשמה סופית בטאבו

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 20 בגוש 9256 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרר העוגנים מחלקות העירייה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה .

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

הוטען אישור איכות הסביבה ביחס למיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום

תוכננה גדר רציפה לאורך הגבול עם המגרש החום וחלקת השצ"פ .

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאי לגמר:

- (1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.
- (2) אישור אגף הנכסים.

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

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 28.10.2024)

נדרש תאום לפני היתר

מומלץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בתנאי התאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה. תנאי להיתר בניה:

1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן
2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב
3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר
4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות
5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 27.10.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
 2. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491/ סעיף 10.1 ג':
 - הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.
 - צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
 - חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.
 - הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- 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

#	התנאי
4	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן
	2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב
	3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר
	4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות
5	5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	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.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	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.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

מיטל להבי: מדובר בקרקע מזוהמת?
אודי כרמלי: המגרשים שווקו, יש תבע מאושרת, לעניין הטיהור, המנגנון מדבר על מכון טיהור שנבנה במקום, הבעייה המרכזית שהזיהום מים לא נמצא שם. הבעייה שעדיין בקרקע. מכון הטיהור שואב את מי התאום, יש לו 20 שנה קדימה לשאוב. הקרקע הוחלפה אין זיהום.
מיטל להבי: למה אנחנו נותנים את ההקלות לגבי החניות?
אלחנן זבולון: באופן עקרוני נותנים את תקן החנייה 0-8.
איריס גלאי: הכל אושר במסגרת תוכנית העיצוב.

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
2. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491/ סעיף 10.1 ג':
- הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.
 - צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת הנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
 - חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.
 - הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- 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	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן. 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב. 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר. 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות. 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה

עמ' 398

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

#	תנאי
	לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
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
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	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.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0660	תאריך הגשה	09/05/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	הרצל 81	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7084/154	תיק בניין	0002-081
מס' תב"ע	9122, 9028, 9004, בי(יפו), ע1, תמ"א/1, תמ"א/70	שטח המגרש	341.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריינבו יזמות הרצל בע"מ	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003
בעל זכות בנכס	ציפורה ליברמן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	דן סגל	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	איתן שינדלר	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22.10.25 לפיה יש לשוב ולדון.

נימוקי הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון חו"ד מכון רישוי תנועה וחניה.
להלן חו"ד המעודכנת,
קרין אבדיקוב 13/11/2025
הבקשה כוללת:
מבנה מגורים ומסחר חדש ובו 20 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, ו-107 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
22.14 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

חסר:
22.14 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים

חוות הדעת להרצל 81 שנכתבה ע"י הדר לוי אליוף, מהנדסת אזור במח' תכנון, אגף התנועה:

בעקבות עבודות הרכבת הקלה, שבמסגרתן נסגרו רחובות אלנבי והעליה, נאלצנו להסיט נפחי תחבורה ציבורית משמעותיים לרחוב הרצל. כתוצאה מכך, חל שינוי בחתך התנועתי של רחוב הרצל, ובין היתר נוספו נתיב תחבורה ציבורית ותחנות אוטובוס לאורך הרחוב. נציין שעד שנת 2024 לא עברה במקטע זה תחבורה ציבורית כלל אך מאחר שתנאי הרחוב השתנו, תכנון גישת רכבים למגרש הנ"ל, תוך חציית מדרכה עתירת הולכי רגל ונת"צ, תהווה מפגע תחבורתי ובטיחותי. לפיכך, לא תתאפשר גישת רכבים למגרש זה מרחוב הרצל.

חוות דעת מכון הרישוי:

1. נתיב הנסיעה לכיוון צפון ברחוב הרצל הנו נתיב בלעדי לתחבורה ציבורית (בהתאם לתצלום אווירי משנת 2025 המוצג ב-GIS תל אביב ובכפוף לאישור אגף התנועה אשר מצורף לחוות הדעת כקובץ מייל)
2. תקנה 12' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 קובעת "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרוך מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל".
3. מאחר ולא ניתן לאשר כניסת רכבים למגרש הגובל בנת"צ מבחינה בטיחותית, חל פטור מתקן חניה לבקשה הנ"ל מתוקף תקנה 12'.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף ו-20 יח"ד.

כולל הקלות הבאות:

- א. בנייה בחריגה של 0.4 מ' שמהווה 10% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' בשתי הקומות הראשונות לטובת מיצוי זכויות הבנייה.
 - ב. הבלטת המרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' לשיפור רווחת הדיירים.
 - ג. הגבהת הבניין בכ-2.0 מ' מעל הגובה הותר של 20.1 מ' לשיפור תכנון מיטבי בקומות המגורים ויצירת קומה מסחרית גבוהה ללא הגדלת הזכויות.
 - ד. שינוי בתכנית הבנייה על הגג לטובת תכנון מיטבי בקומת הגג במסגרת השטחים המותרים של התוכנית.
2. לדחות את ההתנגדות מאחר ולא נמצא שיש מטרד למתנגדים מאחר והבניין מתוכנן לפי הכלל המקובל באזור לרבות ההקלות כאשר ההקלה בגובה הבניין היא אופיינית ותואמת מגמות התכנון מאחר ונדרשת לצורך שיפור תכנון לטובת גובה מגורים ומסחר ואינה מהווה הגדלת זכויות.
 3. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי לא לקבוע מקומות חניה כלל בתחום המגרש (0 מקומות חניה) עקב הימצאות המגרש בסמיכות לנת"צ שלא מאפשר כניסת כלי רכב למגרש וזאת בהתבסס על סעיף 12' בתקנות החנייה הארציות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל
	שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הגשת אישור רשות הכבאות
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם**מהות הבקשה: (חיים כהן)**

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע סה"כ 20 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות ומחסן המיועדים כולם להריסה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים והתקבלו התנגדויות.

בנייה על קרקעית (תוכניות: B יפו, תמ"א 1 מדיניות: 9004, 9122, 9028)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין ומספר קומות.	1. גובה הבניין (ללא בניה על הגג) - 5/4 מרוחב הדרך (16.13 מ') כולל קצה המעקה ומהווה 20.16 מ' במדידתו ממפלס המדרכה באמצע חזית המגרש. 2. התב"ע אינה קובעת מספר קומות אך באופן תאורטי ניתן לחלק את הגובה המותר ל-7 קומות ללא המגדלון.	1. הבניין מתוכנן בגובה 22.10 מ' ממפלס פני המדרכה עד קצה המעקה. 2. הבניין מוצע עם 7 קומות. (ללא המגדלון) כאשר גובה קומה מסחרית הוא 3.52 מ' וגובה קומה טיפוסית 2.86 מ' ברוטו.	חריגה של 2 מ' שניתן לאשר במסגרת הקלה שפורסמה לצורך יצירת גובה קומות מגורים סטנדרטי וקומת מסחר גבוהה. כלומר החריגה בגובה נדרשת לצורך שיפור תכנון כמקובל באזור ואינה מהווה הגדלת הזכויות המותרות.
זכויות הבנייה במגרש ללא הבנייה על הגג	תכנית המותרת בקומה טיפוסית היא 50% משטח המגרש+ מחצית משטח רוחב הדרך המהווה 237 מ"ר *מספר הקומות המותרות= 1660 מ"ר.	כ-1488 מ"ר בהתאם למותר.	
קו בנין לחזית רחוב הרצל	0 מ'	(-) 0 מ'	(-) בנוסף תוכננו מרפסות בולטות מעבר לקו המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות
קו בנין צידי דרומי	קיר משותף חופף ובחלק שאיננו בקיר משותף יישמר מרחק של 2 מ'.	בהתאם לנדרש.	
קו בנין צידי צפוני	קיר משותף חופף ובחלק שאיננו בקיר משותף יישמר מרחק של 2 מ'.	בהתאם לנדרש	
קו בנין אחורי	(-) 4 מ' עד לגובה של 8 מ' ומעליו שמירת נסיגות ביחס של 1:2 כלפי החצר האחורית. (-) המרחב הפנוי בין קו הבניין לגבול המגרש לא יהא פחות מאשר 25 מ"ר ויהיה שייך לאותו בניין.	(-) תכנון קומת הקרקע והקומה הראשונה בקו בנין של 3.6 מ' עד לגובה של 8 מ' ומעליהם שמירת נסיגות שלא ביחס של 1:2. (-) מוצעות מרפסות לגובה כל החזית כאשר המרפסות המקורות בקומות התחתונות בולטות עד ל-40% מקו הבניין המותר. (-) שמירת השטח הפנוי כנדרש בתכנית.	- חריגה של 0.4 מ' מקו הבניין האחורי בתכנון קומת הקרקע והקומה הראשונה שפורסמה במסגרת הקלה שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון ומיצוי זכויות הבניה. - הבלטת מרפסות עד ל-40% מקו הבניין המותר שניתן לאשר לטובת שיפור רווחת הדיירים.
מגדלון על	(-) גובה מירבי של המבנה	- תכנון חדר יציאה לגג	שינוי צורת תכנית הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג	כולל הבנייה על הגג לא יעלה על 25.2 מ' המהווה 5/4 מגובה המבנה המותר ללא הבנייה על הגג. גובהו של המבנה על הגג לא יעלה על 5.04 מ'. (-) תכסית הבניה לקומה חלקית על הגג תהיה 1/4 מרוחב חזית המבנה ומהווה כ- 45 מ"ר.	המוצמד לדירה בקומה שמתחת בגובה 3.98 מ' כולל קצה מעקה הגג העליון. בנוסף ימוקם המשך חדר המדרגות הכללי באותו גובה. - תכסית הבניה על הגג בהתאם למותר אך צורת התכסית חורגת מרבע מרוחב החזית כנדרש בתכנית.	פורסמה כהקלה שניתן לאשר בהתאם למדיניות דרום פלורנטין הנהוגה באזור.
שטח יח"ד	לפי מדיניות 9004: גודל דירה מינימאלי כולל (שטח עיקרי ושטח שירות) בתחום הדירה יהיה 35 מ"ר. שטח ממוצע לדירה 50 מ"ר.	שטח יחידות הדיור לא פוחת מ 35 מ"ר כאשר ממוצע כלל יח"ד הינו 60 מ"ר כנדרש במדיניות.	
שימושים	(-) מגורים ומסחר. (-) בהתאם למדיניות עיצוב פלורנטין 9122: א. תתוכנן חזית פעילה לפחות 70% מאורך החזית. ב. חדר האשפה יהיה חלק מתכסית המבנה וישמר מרחק של 2 מ' מהחזית הפונה לרחוב. אין למקם את פתחי האוורור של חדרי האשפה לחזית הרחוב. ג. רצועת המסחר לרחוב תהיה בעומק של 3 מ' לפחות. ד. חלונות סרט ימוקמו בגריד תואם מעל פתחי הוירטיות.	המבנה יתוכנן עם חזית פעילה מסחרית כלפי הרחוב בהתאם למדיניות עם דירת מגורים בעורף ודירות בקומות העליונות.	
התאמה למדיניות עיצוב פלורנטין	- מרפסות ימוקמו בגריד אחיד וחזרתי ויהיו עם מעקה קל ממתכת/מעקה בנוי/משולב והתאמת המרפסות לבניינים הסמוכים. - שמירת מרחק של 50 ס"מ לפחות בין מרפסת למרפסת בבניין שכן ובין מרפסת למרפסת באותו בניין. סך	בהתאמה למדיניות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אורך המרפסות לא יעלה על שני שלישי מאורך החזית. - מעקות גג של הגג הראשי יהיו בנויים ברצף עם מישור קיר החזית ויתוכננו עם קרניז ו/או קופינג עליון מודגש.		

בניה תת קרקעית (תכנית ע1 ותמ"א 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת מרתף	80% משטח המגרש	תכנית קומת המרתף המוצעת הינה 73.6% משטח המגרש.	
מספר קומות	2	1	
גובה קומת מרתף	4 מ' נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה)	בהתאם לנקבע בתכנית	
שימושים	שטחים נלווים כהגדרתם בתכנית ע1 ושטחי שירות כללים	בהתאם לנקבע בתכנית.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	לא סופקו פתרונות אוורור עבור כל החללים במרתף. תיקון התכנית לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	בהתאם להמלצת מכון הרישוי כמפורט מטה.

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	10% הקלה מעבר לקו בניין אחורי מותר של 4 מ'.
2	40% הקלה מעבר לקו בניין אחורי מותר של 4 מ' עבור מרפסות.
3	הקלה של 2 מטר מעבר לגובה הבניין המותר לרוחב הרצל (עד 22.20 מטר).
4	הקמת מבנה על הגג ברוחב גדול מרבע חזית המבנה (ללא הגדלת השטח המותר).

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את החריגה בשתי הקומות הראשונות לטובת מיצוי זכויות מיטבי.
2	ניתן לאשר את החריגה לטובת שיפור רווחת הדיירים.
3	ניתן לאשר לטובת תכנון קומה מסחרית גבוהה וקומות מגורים סטנדרטיות כמקובל באזור ללא תוספת זכויות.
4	ניתן לאשר לטובת תכנון מיטבי של קומת הגג לטובת שיפור תכנון כמקובל באזור.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אהרון דיל - הרצל 81, תל אביב - יפו 6655402	יש לי חנות בהרצל 81, ורק היום ראיתי את השלט של מחלקת תכנון ובניה. אף אחד לא פנה אלי לגבי הפרויקט הזה. אני הדייר מוגן היחידי בבניין ואני לא מסכים שיהיה שינוי בבניין ללא הסכמתי. מעבר לכך, הפעילות שלי בחנות תלויה בתנועת האנשים ברחוב והיא תפגע באופן אנוש.
2	הבנסקי טי אל וי בע"מ - הרצל 79, תל אביב - יפו 6655401	הבנייה המתוכננת מבחינת גובה הבניין תגרום נזק משמעותי לדירה וירידת ערך ניכר.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בתאריך 21.07.25 משך המתנגד את התנגדותו חתום ע"י עו"ד ולכן אין צורך לדון בהתנגדות.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן ההקלה בגובה המבוקשת אופיינית לאזור לטובת תכנון קומה מסחרית גבוהה וגובה קומות מגורים סטנדרטיות.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 29.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 29.09.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך - 25/02/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים ומסחר חדש ובו 20 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, ו-107 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 22.14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

חסר:

- 22.14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים

נתונים:

1. נתיב הנסיעה לכיוון צפון ברחוב הרצל הנו נתיב בלעדי לתחבורה ציבורית (בהתאם לתצלום אווירי משנת 2025 המוצג ב-GIS תל אביב ובכפוף לאישור אגף התנועה אשר מצורף לחוות הדעת כקובץ מייל)
2. תקנה 2, בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 קובעת "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל".

חוות דעת:

מאחר ולא ניתן לאשר כניסת רכבים למגרש הגובל בנ"צ מבחינה בטיחותית, חל פטור מתקן חניה לבקשה הנ"ל מתוקף תקנה 2'.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 23.02.2025

מוצג חדר אשפה תקין עבור בית משותף ובו 20 דירות וכ-100 מ"ר מסחר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 24.10.2023

במגרש אין עצים, קיים עץ צעיר לשימור במדרכה כמפורט בטבלה זו.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 02.01.2025

התכנון מאושר .

סכמת החלחול: תקינה

הוצג פיר מינדוף כנדרש עבור שטחי המסחר ומתקנים טכניים כנדרש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניין אנקרדי	2.00	5.00	1.00	שימור	188.50

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 27.09.2023)

חו"ד לתיק ורוד
27.9.2023

הרצל 81, מבנה חדש

אין מניעה לאשר את הבקשה מבחינת מח' השימור.
עיצוב המבנה תואם את מדיניות העיצוב של פלורנטין.

עמ' 407

מידע: 21-02727 רישוי: 24-0660 ת.בניין: 0002-081

בעת הריסת המבנה הקיים יש להימנע מפגיעה במבנה לשימור הצמוד בהרצל 79. יש להשתמש בכלים ידניים בסמוך למבנה לשימור.

יש לנטר את המבנה לשימור על מנת ל

כל סדק או פגם שייגרם למבנה לשימור בעקבות העבודות על המבנה החדש בהרצל 81, ידרוש תיקון על ידי מבקש בקשה זו.

בברכה

רינת מילוא

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 13.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 11.01.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 154 בגוש 7084 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים

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

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר :

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 15.01.2024)
המלצה לתת היתר
תקין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף ו-20 יח"ד.
כולל הקלות הבאות:
- א. בנייה בחריגה של 0.4 מ' שמהווה 10% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' בשתי הקומות הראשונות לטובת מיצוי זכויות הבנייה.
- ב. הבלטת המרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' לשיפור רווחת הדיירים.
- ג. הגבהת הבניין בכ-2.0 מ' מעל הגובה הותר של 20.1 מ' לשיפור תכנון מיטבי בקומות המגורים ויצירת קומה מסחרית גבוהה ללא הגדלת הזכויות.
- ד. שינוי בתכנית הבנייה על הגג לטובת תכנון מיטבי בקומת הגג במסגרת השטחים המותרים של התוכנית.
2. לדחות את ההתנגדות מאחר ולא נמצא שיש מטרד למתנגדים מאחר והבניין מתוכנן לפי הכלל המקובל באזור לרבות ההקלות כאשר ההקלה בגובה הבניין היא אופיינית ותואמת מגמות התכנון מאחר ונדרשת לצורך שיפור תכנון לטובת גובה מגורים ומסחר ואינה מהווה הגדלת זכויות .
3. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי לא לקבוע מקומות חנייה כלל בתחום המגרש (0 מקומות חנייה) עקב הימצאות המגרש בסמיכות לנת"צ שלא מאפשר כניסת כלי רכב למגרש וזאת בהתבסס על סעיף 12' בתקנות החנייה הארציות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הגשת אישור רשות הכבאות
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

יבגניה פלוטקין: אין חנייה בגלל תקנה 2 ו' בישיבת הכנה ביקשת לבדוק שוב פעם, אין כניסה לרחוב הזה ויש

נת"ץ שם. בודקים רחוב ואם אין כניסה כלי רכב לרחוב.

מיטל להבי: זה לא שיש כניסה לחנייה, שנכנסים אליו מנת"צ, לא ראיתי שם פקקים. הרצל זה כולו נת"צ, יש גם

רכב פרטי ברובו, בצד שאין שביל אופניים יושב הנת"צ.

אלחנן זבולון: זה שיש נת"צ, אז לא יהיה פטור מחנייה.

יבגניה פלוטקין: זאת לא החלטה פנימית שלנו, זה היה בועדת הערר.

אושרת שפי: השאלה אם נת"ץ כן או לא.

אלחנן זבולון: לכן את לא יכולה לתת להם פטור 2 ו'.

אושרת שפי: הנושא של הנת"צ עלה כמה פעמים בועדת הערר, תוך כדי תנועה של כל סוגיית החנייה, תמיד

במרכז העניינים, בנושא של 2 ו' ועדת הערר קבעה שאם המניעה לכניסה של כלי רכב למגרש, צריך להפעיל את סעיף 2 ו'. אבל כשיש נת"ץ ובחוות הדעת רואים שהנת"ץ לבדו מונע את כניסת כלי הרכב למגרש, אז מפעילים את

2 ו', שאומרת שהוא לא משלם לקרן. 2 ו' אומר שהתקן שלו הוא 0 בעצם, זה אומר שגם אין גבייה על הקרן.

מיטל להבי: אני מציעה לך ליאור לעשות אצלך ישיבה, להביא את מפת הנת"צים הקיימים העתדיים, מפת

הרק"ל, מפת המהיר לעיר, ואז תבוא ותגיד שמפת המגרשים הקטונים שלא ניתנו לעשות שם חנייה.

אלחנן זבולון: 2 ו' מדבר על רחוב שהוא נת"ץ, לא רכב שמיועד לתחבורה.

איריס גלאי: יש כאן 2 סוגיות, אחת נקבעת על ידי הסדר תנועה, אגף התנועה.

אלחנן זבולון: מה שמדבר סעיף 2 ו', שרשת התמרור אוסרת כניסת רכב לרחוב. נניח אלנבי, אבל להיפך שרכב

שרוצה להגיע לתחומי המגרש אין לו את היכולת להגיע לקצה המגרש ולכן מפעילים את סעיף 2 ו', למרות שאתה

משלם כופר חנייה. פה יש אפשרות כניסה עם רכב לרחוב. אתה יכול מבחינה חוקית.

האם ברחוב הרצל יש גם נת"ץ וגם רכב פרטי?

איריס גלאי: יש כאן 2 סוגיות. אני עושה סדר: זאת המדיניות של אגף התנועה עם רשות התחבורה שמנהלים את

מדיניות התחבורה מחו למגרשי, הם נותנים את חוות הדעת גם בתיקי המידע והם קובעים ספציפית לכל מגרש האם בהקשר הסביבתי התנועה קרוב לצומת מאיפה אפשר להיכנס אם בכלל אפשר להיכנס. במקומות שהמגרש

גובל עם נת"ץ המדיניות של אגף התנועה היא לא לאפשר כניסה למגרשים.

אורנה בריבאי: פה את עונה לאלחנן זבולון. למרות שאתה חושב שמותר לחצות נת"ץ לכניסה לחנייה פרטית.

ליאור שפירא: זה לא מה שהוא אומר, יש מסלול נת"ץ ויש מסלול רכב רגיל, בשניהם אתה יכול לנסוע. הוא לא

רוצה לחצות הוא רוצה להגיע. אם אתה מכיל זאת בסעיף 2 ו', זה יהיה תקדים בכל העיר.

איריס גלאי: אתה לא יכול לחצות את הנת"ץ, היבט תנועתי שאתה לא יכול להיכנס.

אלחנן זבולון: כל הרחובות באבן גבירול והמסגר. זה מבחינתי חציית קו, מסוכן מדי.

אביגדור: אם אני היזם של הרצל 81, אתה מאפשר לי לעשות חניון וכניסה ויציאה לחנייה?

ליאור שפירא: והוא יבוא ויגיד לך אם הנת"ץ הזה הוא רק 3 שעות ביום, בגלל זה תוותר על החנייה.

אלחנן זבולון: יש כאן ברוך השם המון נת"ץ.

אושרת שפי: הסוגיה של 2 ו' היתה נדונה אצל מנכ"ל העירייה.

מיטל להבי: בערבי נחל, בגבעתיים כן מרשים להיכנס לחנייה, זה מדיניות עירונית.

ליאור שפירא: אני מבקש ממך מיטל, אם צריך להזמין גורמי מקצוע ולתאם ישיבה בנושא. לשוב ולדון.

עמ' 410
מידע: 21-02727 רישוי: 24-0660 ת.בניין: 0002-081

ההחלטה: החלטה מספר: 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לשוב ולדון בבקשה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לשוב ולדון

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1882	תאריך הגשה	26/12/2023	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות הריסה	

כתובת	שדרות ושינגטון 33	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	7084/114	תיק בניין	3558-033	
מס' תב"ע	9122, 9028, 9004, בי(יפו), ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	274.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרה שרית נוילד-נוי	אחים ישראלית 3, פתח תקווה 4922303
מבקש	אילן בר	שטרן אברהם 61, הוד השרון 4502542
מבקש	מיכל בר	הרב קלישר 25, פתח תקווה 4957218
בעל זכות בנכס	שרה שרית נוילד-נוי	אחים ישראלית 3, פתח תקווה 4922303
בעל זכות בנכס	אילן בר	שטרן אברהם 61, הוד השרון 4502542
בעל זכות בנכס	מיכל בר	הרב קלישר 25, פתח תקווה 4957218
עורך ראשי	אלישע רובין	דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347
מתכנן שלד	זיו סלומון	ז'בוטינסקי 51, פתח תקווה 4959210
מיופה כח מטעם המבקש	אילן בר	שטרן אברהם 61, הוד השרון 4502542

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע.

מצב קיים:

מבנה קיים בן 4 קומות ומחסן בעורף המגרש המיועדים כולם להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כח מטעם הבעלים והתקבלו התנגדויות.

בניה על קרקעית (תכניות B יפו מדיניות: 9004, 9122, 9028).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה המבנה ללא הבניה על הגג	1. גובה הבניין כלפי הרחוב יהיה 5/4 מרוחב הדרך הממוצע (20 מטר) ומהווה 25 מ' כולל קצה המעקה. המדידה תהיה ממפלס המדרכה באמצע חזית לרחוב.	ממדידה גרפית גובה הבניין המוצע הוא כ-26.69 מ' הנמדד ממפלס פני המדרכה הסמוכה עד קצה מעקה הגג.	חריגה של 1.69 מ' מעל 25 מ' המותרים שפורסמה במסגרתה הקלה שניתן לאשר לטובת התאמה לבניין השכן בקיר משותף והתאמה למדיניות הנהוגה באזור.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2. בכל מקרה לא יעלה גובהו של הבניין על 25 מ' באזור מסחר.		
מספר הקומות ללא הבנייה על הגג	באופן תיאורטי ניתן לחלק את הגובה הנ"ל ל-9 קומות בחלוקת הגובה המותר בגובה קומה 2.7 מ' ברוטו.	8 קומות בהתאם למותר	
זכויות הבנייה במגרש ללא הבנייה על הגג	תכסית המותרת בקומה הינה מחצית שטח רוחב הדרך + 50% משטח המגרש המהווה 200 מ"ר * מספר הקומות המותרות = 1800 מ"ר.	כ-1244 מ"ר.	
קו בנין לחזית שד' וושינגטון	0 מ'	0 מ' למעט מרפסות הבולטות 1.2 מ' מקו הבניין בהתאם למותר בתקנות.	
קו בנין אחורי	(-) 4 מ' עד לגובה של 8 מ' ומעליו שמירת נסיגות ביחס של 1:2 כלפי החצר האחורית. (-) המרחב הפנוי בין קו הבניין לגבול המגרש לא יהא פחות מאשר 25 מ"ר ויהיה שייך לאותו בניין.	(-) קו בנין של כ-3.6 מ' לגובה 8 מ' ומעל זה נסיגות כנדרש למעט הבלטת מרפסות אחוריות. (-) נשמר מרחב בפותח בשטח הנדרש.	(-) חריגה של 0.4 מ' מקו הבניין המותר המהווה 10% שפורסמה במסגרת הקלה אשר ניתן לאשר לטובת מיצוי זכויות מיטבי. (-) בליטת המרפסות מקו בנין פורסמה כהקלה שניתן לאשר לטובת רווחת הדיירים.
קו בנין צידי דרומי.	קיר משותף ובחלק שאיננו בקיר משותף 2 מ'.	בהתאם לנדרש	
קו בנין צידי צפוני	קיר משותף ובחלק שאיננו בקיר משותף 2 מ'.	בהתאם לנדרש	
בניה על הגג	א. גובה מירבי של המבנה כולל הבנייה על הגג לא יעלה על 31.25 מ' המהווה 5/4 מגובה המבנה המותר ללא הבנייה על הגג. גובהו של המבנה על הגג לא יעלה על 6.25 מ' (כשתי קומות). ב. תכסית הבניה לקומה חלקית על הגג תהיה 1/4 מרוחב חזית המבנה ומהווה כ-31.5 מ"ר בכל קומה.	א. תוספת קומה חלקית עם 2 חדרי יציאה לגג המוצמדים לדירות בקומה התחתונה בגובה של 4.61 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. ב. התכסית הכוללת על הגג מהווה 55 מ"ר.	חריגה של כ-23.5 מ"ר מתכסית הבנייה על הגג לקומה אחת ומהבנין הנדרש שפורסמה כהקלה שניתן לאשר היות ולא מומש כל הגובה המותר (קומה אחת במקום 2 קומות) וכן עדיין עומד בתכסית הכוללת המותרת על הגג. הבנייה המוצעת על הגג הינה במרחק סביר מחזיתות המבנה
שטח יח"ד	לפי מדיניות: 9004 גודל דירה	בהתאם לנקבע במדיניות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מינימאלי כולל (שטח עיקרי ושטח שירות) בתחום הדירה יהיה 35 מ"ר. שטח ממוצע לדירה 50 מ"ר		
מספר יח"ד	20 יח"ד (בחלוקת השטח העיקרי הממוצע לדירה בסה"כ השטחים העיקריים המוצעים לאחר החסרת שטחי המסחר).	בהתאם לנדרש.	
שימושים	(-) מגורים ומסחר לפי רשימת השימושים המותרים בתכנית B יפן. (-) בהתאם למדיניות עיצוב פלורנטין לפחות 70% מאורך החזית בקומת הקרקע תהיה פעילה. חדר האשפה יהיה חלק מתכנית המבנה וישמר מרחק של 2 מ' מהחזית הפונה לרחוב. יאוחדו כניסות לחדר האשפה ולובי הכניסה. רצועת המסחר לרחוב תהיה בעומק 3 מ' לפחות. תינתן העדפה לחצר משותפת לטובת שימוש כלל דיירי המבנה.	מוצע מסחר בחזית הפונה לרחוב בהתאם לעקרונות המדיניות ומגורים בעורף הקומה. מוצעת גישה דרך הלובי לחצר משותפת בחזית האחורית. מגורים בכל הקומות.	

בניה תת קרקעית (תכנית ע1 ותמ"א 1).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת מרתף	85% משטח המגרש בתנאי הבטחת פתרונות חלחול כנדרש.	כ-84.8% משטח המגרש (כולל חצרות מונמכות) עם מתן פתרונות חלחול בהתאם למאפשר במכון הרישוי.	
מספר קומות	2	1	
גובה 2 קומות עליונות	עד 4 מ' נטו.	בהתאם לנדרש	
שימושים	שטחי שירות ושטחים נלווים כהגדרתם בתכנית ע1	בהתאם לנדרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	

הערות	לא	כן	
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
חוסר בהצגת מפלסים וגובה גדרות בחזית האחורית.	X		פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
בהתאם למאושר במכון הרישוי.		X	חלחול

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם ליקויים רבים לרבות תכנון חזית מסחרית בניגוד לתקנות ומדיניות עיצוב דרום פלורנטיין, אי הסדרת גישה לשטחים המשותפים בחצר, ללא הצגת פתרון גישה משותף למתקנים בגג העליון. ללא הצגת פתרונות אוורור לכלל החללים בבניין וללא מתן פתרונות חימום לכלל הדירות. ניתן זמן לעורך הבקשה אך הבקשה הוטענה ללא תיקון כלל הליקויים. בנוסף סידור קומת הקרקע דרש גם אישור מחודש של מכון הרישוי לרבות על כלל תחנותיו. ניתנה הזדמנות אחרונה לעורך הבקשה לתקן את כלל הליקויים ולתיאום השינויים מול מכון הרישוי והבקשה הוגשה בצורה מתוקנת בתאריך 28.10.2025.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותר
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	הקלה עיצובית בנושא בניה על הגג ללא תוספת שטח מעל המותר
4	הקלה במספר קולטי שמש
5	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.15 מ'
6	הגבהת הבניין ב-2 מ' נוספים עפ"י מדיניות העיריה מעבר ל-25 מ' המותרים עפ"י התב"ע, בהתאם למבנים השכנים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון ומיצוי זכויות.
2	1. באשר לחזית הקדמית מתוכננות מרפסות בבליטה של 1.2 מ' בהתאם לנדרש בתקנות ולא נדרשת הקלה לשם כך. 2. באשר לחזית האחורית מתוכננות מרפסות בבליטה של 1.6 מ' מקו הבניין המותר בהיקף של 40% במסגרת הקלה שניתן לאשר לטובת שיפור רווחת הדיירים.
3	ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון על הגג ובניית קומה אחת במקום 2 קומות המותרות תוך כדי עמידה בתכסית המותרת.
4	אינה הקלה אלא דרישה של התקנות. בכל מקרה מספר קולטי השמש המוצע כפוף ליועץ אינסטלציה ובנוסף מוקצה מקום לטובת מספר קולטי שמש על הגג הראשי כך שלכל דירה יהיה פתרון חימום כנדרש.
5	איננה הקלה היות ומתוכננות חצרות מונמכות בקווי הבניין הצידיים ברוחב נטו 1.5 על פי המותר

#	התייחסות
	בתקנות ובהנחיות המרחביות.
6	ניתן לאשר בהתאמה למגרש השכן בושינגטון 29 ובהתאם להקלה הרווחת באזור שנועדה להגביה את קומת המסחר ולסדר גובה קומת מגורים סטנדרטי.

תאריך הודעה אחרונה: 29/11/2023 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אמיר מרגלית - זמנהוף 22, תל אביב - יפו 6437322, יוסף כהן - שדרות ושינגטון 31, תל אביב - יפו 6608618	1. התנגדות להקלה מס' 2: אין להבליט מרפסות בקו בניין 0.00 לחזית הקדמית של הרחוב מעבר לבליטה מותרת של 1.20 מ' 2. התנגדות להקלה מס' 5: אין להנמיך חצר במרווח הצדדי אחורי מעבר למותר עפ"י התקנות ועפ"י ההנחיות המרחביות של ע.ת.א, בנוסף, הנמכה זו תאפשר שימוש בחצר ע"י יציאה ישירה אליה מחדר המשחקים, ובכך לייצר הפרעה למשתמשים במרתף הצמוד לדירת הגן בסמוך לחצר המונמכת המבוקשת ואשר שייכת למתנגדים בשד' וושינגטון 29-31, אין לאשר הנמכה מתחת ל1.50 מ' מפני מפלס הכניסה המותרים. 3. התנגדות להקלה מס' 6 אין להגביה את הבניין ב-2 מ' מעל המותר עפ"י התב"ע ומעל הבניין השכן הקיים בקיר משותף בשדרות וושינגטון 29-31 הבלטה חריגה זו תפגע באופן משמעותי ברווחת החיים של הדיירים בבניין השכן בו למתגדים יש בעלות על דירות כולל הדירה בקומת הגג שלה במיוחד ייגרם גם נזק נכסי רב, כתוצאה מחסימת הנוף ופגיעה בפרטיות בשימוש בגג ובדירת הגג

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לדחות את ההתנגדות שכן תכנון המרפסות בחזית הקדמית בבליטה של 1.2 מ' מקו הבניין בהתאם למותר בתקנות. 2. לדחות את ההתנגדות שכן מותר על פי התקנות חצר מונמכת שמפלס רצפתה זהה לרצפת המרתף ברוחב 1.5 מ' ללא צורך בהקלה. בנוסף החצרות המונמכות תוכננו בהתאם להנחיות המרחביות לרבות שטחן הכולל של חצרות אלו. בנוסף ישנן קירות דיפון בעובי כולל של 1.2 מ' דבר שימנע הפרעה ורעש למרתף המוצמד לדירת הגן בבניין השכן. 3. לדחות את ההתנגדות שכן הבניין השכן הוגבה ביחס לגובה המותר גם באמצעות אותה הקלה הנהוגה באזור.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בנוסף גובה ה-0.0 בשני הבניינים נקבע כזה וההפרשים בגובה הכללי של שני הבניינים (עד קצה המעקה של הגג העליון) הינו 0.25 מ' לטובת המבנה הנדון המהווה גובה מזערי עם השפעות מינוריות של חסימת נוף ופגיעה בפרטיות.	

חו"ד מכון הרישוי:

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 12.06.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 114 בגוש 7084 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

הוטען כתב התחייבות בגין המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר :
יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 19.06.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד.

(-) כולל ההקלות הבאות:

- א. בנייה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר (4 מ') לטובת שיפור תכנון ומיצוי זכויות.
- ב. הבלטת מרפסות אחוריות ב-1.6 מ' מקו הבניין האחורי המותר לטובת שיפור רווחת הדיירים.
- ג. שינוי בנפח הבינוי על הגג לטובת שיפור תכנון ובניית קומה אחת במקום 2 קומות תוך כדי עמידה בתכסית המותרת.

ד. הגבהת הבניין ב-1.69 מ' נוספים מהגובה המותר בתכנית (25 מ') לטובת שיפור תכנון ובהתאם למבנה השכן בקיר משותף וע"פ מדיניות העיריה הנהוגה באזור.

(2) לדחות את ההתנגדות שכן המבנה כולל גובהו הכללי המוצע, המרפסות בחזית הקדמית והחצרות המונמכות תוכנן בהתאם לתקנות ולמדיניות הנהוגה באזור. בנוסף המבנה של המתנגדים (בקיר משותף) קיבל אותה הקלה בגובה וגובהו נמוך בכ-0.25 מ' מהמהווה השפעה תכנונית מינורית על חסימת נוף ופגיעה בפרטיות.

(3) לאשר השתתפות בקרן חנייה של 22.47 מקומות חנייה על פי המלצת מכון הרישוי שכן לא ניתן לתכנן חניה פיזית בתוך המגרש בשל גודל המגרש לאור כך שמדובר במגרש בשטח 270 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת דו"ח מורשה נגישות בהתאם לחוק.
2	אישור משרד הבריאות
3	אישור פיקוד העורף
4	הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - מוצג 4402
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
8	תשלום דמי השימוש בגין מרפסות חורגות.
	הסדרת תשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות
10	כפוף לאישור יועץ אינסטלציה כי סופקו פתרונות חימום לכל הדירות בהתאם לתקנות.
11	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

מיטל להבי: 274 מ"ר אין חנייה, עם החזיתות מסחריות. יש חניון היסטורי.

איריס גלאי: יש הסדר לדיירים למחסום בחנייה.

מיטל להבי: האם יש גישה לרכב פרטי? האם צריך לשלם כופר ואם אין, שיהיה סעיף 2 ו'.

איריס גלאי: גם בתיק המידע יש מחסום, אבל המחסום מאפשר לדיירי הרחוב לפתוח ולסגור.

אלחנן זבולון: להוציא מסדר היום לבדיקה נוספת. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לשוב ולדון

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0603	תאריך הגשה	19/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	

כתובת	12 3961	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	80136/16	תיק בניין	3961-012
מס' תב"ע	2494/1, 2494/1 א, ג1, ע1, תמ"א/1, תעא/1, 2494/1, תת"ל/71א	שטח המגרש	1,390.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתן גרשוני	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מבקש	יאיר ליימן	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מבקש	אתי לנגרמן	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מבקש	אנני שיפמן	רביבים 22, תל אביב - יפו 6935462
בעל זכות בנכס	חנה ליימן	יחזקאל 8א, תל אביב - יפו 6259515
בעל זכות בנכס	אפרת וימן גרשוני	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	יעקב כהן	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	ליאור נובל	רביבים 22, תל אביב - יפו 6935462
בעל זכות בנכס	אורנה נובל	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	עומר נובל	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	נעם וימן	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	ג'ונתן גניזי	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	גילי ריזל	התאנה 4, הרצליה 4662204

מהות הבקשה: (שני פרץ)

- שינויים כלפי היתר מספר 1188-23 אשר נמצא בתהליך בנייה עבור הקמת בניין חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור, הכוללים:
- בקומות מרתף (4-): ביטול 12 מקומות חניה כתוצאה מביטול מכפילי חניה, שינויים בקונטור חלל כלוא בקומה שינוי במיקום עמודים והגדלת תכסית המרתף ב 2.2 מ"ר לצורך פיר איזורור;
 - בקומת מרתף (1-): הריסת חלק מקיר הדיפון לצורך מתן מעבר בזיקת הנאה בין חלקה נידונה לחלקות גובלות מצפון;
 - בכל קומות המרתף: שינויים ע"י עיבוי והוספת עמודים קונסטרוקטיביים;

- **בקומת הקרקע:** הגדלת לובי כניסה ב 2.2 מ"ר כתוצאה מביטול פירים וארונות שירות , הרחבת 2 דירות גן בקומה , שינויים בחדר אופניים ובחדר מונים משותפים.
- **בקומה 15:** ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה מעל והפיכתן ל 2 יח"ד במפלס אחד;
- **בקומה 16:** ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה מעל והפיכתן ל 2 יח"ד במפלס אחד;
- **בקומה 17:** ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה מעל והפיכתן ל 2 יח"ד במפלס אחד;
- **בקומה החלקית 18:** ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה שמתחת ואיחוד ליח"ד אחת בקומה;
- **בכל בקומות:** שינויים בפתחים ומיקום דלתות, שינויים במחיצות פנים, ללא תוספת שטח וללא שינויים בשטחים משותפים;
- **בקומת גג עליון:** קירוי חדרי מדרגות כללים;
בחדר: הזזת מדרגות חיצוניות למילוט במרווח הצד;

לאחר השינויים מדובר בבניין חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור, המכיל: בקומות המרתף 75 מקומות חניה לרכב פרטי, 3 מקומות לחניית נכים;

מצב קיים:

עפ"י היתר מס' 23-1188 עבודות בנייה עבור הקמת בניין חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור, אשר בזמן ביצוע עבודות הבנייה.
המגרש גובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב 3961 וכלול בייעוד מגורים ד' תא שטח 10 על פי תוכנית 1\2494 ותוכנית 1\2494 א' המאושרות.
כעת נדרש לשינויים והתאמות ביצוע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-0843	23/06/2020	23-1188	12/03/2024	הקמת בניין חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור (בתוקף עד 12/03/2027)

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים, פרט לאחד. נשלחה הודעה לפי סעיף 36ב' נלא התקבלה התנגדות.

התאמה לתוכנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	קיים בהיתר : 7500 מ"ר	7,497.89 מ"ר	
שטחי שירות	קיים בהיתר (כולל אישור הקלה): 2963.94 מ"ר	2953.42 מ"ר	
צפיפות ותמהיל	קיים בהיתר (כולל אישור הקלה): בקומת קרקע: 2 יח"ד בקומות 1-5: 6 יח"ד בקומה (30 יח"ד סך הכל) בקומות 6-15: 5 יח"ד בקומה 50 יח"ד סך הכל. בקומה 16: 4 יח"ד בקומה (2 מהן דופלקסים). בקומה 17: ללא דירות - שטח עבור דופלקסים בקומות מעל ומתחת. בקומת גג חלקית (18): 2 יח"ד (דופלקסים) סה"כ ע"פ היתר: 88 יח"ד	בקומת קרקע: 2 יח"ד בקומות 1-5: 6 יח"ד בקומה (30 יח"ד סך הכל) בקומות 6-14: 5 יח"ד בקומה (45 יח"ד סך הכל). בקומות 15-16: 4 יח"ד בקומה (8 יח"ד סך הכל) בקומה 17: 2 יח"ד חדשות בקומת גג חלקית (18): 1 יח"ד סה"כ ע"פ היתר: 88 יח"ד .	- 1 יח"ד לביטול. - 2 יח"ד חדשות . - 1 יח"ד לביטול. סה"כ ללא שינוי במספר יח"ד וניתן לאשר.

מרתפים - מתוקף תכנית ע'1 | 2494/1 | 2494/1 תעא/2494/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות (2494/1)	קיים בהיתר: 5 קומות מותר : 4 קומות	4 קומות על ידי ביטול קומה מינוס 5-	
שטח מותר (2494/1)	קיים בהיתר: 3,468 מ"ר	3468 מ"ר	

הערות נוספות:

מדובר בבקשה לשינויים במהלך בנייה עבור היתר מספר 21-1188 , ניתנה הזדמנות לתיקון התכנית והועלתה תכנית מתוקנת ב 30/10/25 וח"ד מה"ע מתייחסת אליה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול 7 חניות לצורך השוואה לתקן הארצי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה - עבור הפחתת תקן החניה בהשוואה לתקן הארצי שכן תוכננו מרבית החניות שניתן ובהתאם להמלצת תחנת תנועה.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 23.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.06.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.6.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 12.6.25**

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 23-1188, כולל שינוי בגודל הדירות, הסדרת רמפה משותפת בין המגרשים בכתובת

3961/12,3961/10,3961/8 ושינוי בהסדר חניה ע"י ביטול מתקני חניה בחניון במפלס 4-

לאחר השינויים מתוכנן מבנה החדש ובו 88 יחידות דיור (67 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 21 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן בהתאם למדיניות תא/מק/9072 - תקנות חניה 2016 בתחום העיר:

95 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

88 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן בהתאם לתקנות חניה 2016 ארצי (אזור בי) :

88 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

88 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

79 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 4 קומות מרתפי חניה

9 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

88 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד דגש

חסרים לדרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 ארצי:

חוות דעת:

יועץ תנועה של הפרויקט הגיש מכתב מפורט המסביר סיבות להפחתת כמות החניות שאושרו בהיתר מסי 23-1188

שבו תוכננו מתקני חניה במפלס 4- המחייב חפירה נוספת מתכת למפלס 4-.

כמו כן, פורסמה הקלה לחישוב דרישת התקן לפי תקן ארצי, כלומר חניה אחת לכל דירה. הסיבות להפחתה הינו:

1. קירבת הפרויקט לקו הירוק של הרכבת הקלה ומדיניות העירייה להפחתת תקן חניה.

2. בפרויקט מתוכננות כ - 20 דירות קטנות (2 חדרים) .

3. האזור עם נגישות גבוה לתחבורה ציבורית.

4. לאור העובדה שרמפת הגישה לחניון משמשת ל - 3 מגרשים , לכן הפחתה בכמות הרכבים תשפר תפקוד החניון.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור חישוב דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 ארצי והסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **12** מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 16 שברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים חניונים ציבוריים(מס' 93- קרסו,מס' 92- פנורמה, מס' 79- אלפסי, מס' 78- תב"ע 483).

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 16.09.2025

עבור השינויים המבוקשים בבקשה המקורית - אין דרישות בתחנת גנים ונוף.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	אלון התולע	9.00	25.00	5.00	שימור	5,966.00
8	אלון התבור	9.00	30.00	7.00	שימור	11,304.00
9	אלון מצוי	8.00	20.00	7.00	שימור	4,773.00
14	אלון מצוי	6.00	22.00	5.00	שימור	4,331.00
15	אלון מצוי	8.00	23.00	6.00	שימור	3,787.00
16	אלון מצוי	8.00	28.00	6.00	שימור	5,613.00
18	אלון התבור	10.00	30.00	8.00	שימור	6,443.00
21	אלון מצוי	6.00	16.00	4.00	שימור	2,291.00
23	אלון מצוי	7.00	31.00	5.00	שימור	2,867.00
32	אלון התולע	7.00	26.00	5.00	שימור	4,033.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 11.08.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח בשלב יסודות

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 10.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית מהיתר קודם 23-1188

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 12.12.2024)

המלצה לתת היתר

פרצלציה לפי תכנית 2494/1 א נרשמה בטאבו.

נכסים - (ע"י שירה כהן 16.10.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 120 בגוש 6969 וחלקה 75 בגוש 6970 בבעלות עיריית ת"א-יפו .

תב"ע 1א2494 תכנית איחוד וחלוקה.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

שינוי בגודל ומיקום הדירות, שינויים פנימיים , תוספת אחרת: ביטול מתקני חניה בגלל בעיות הנדסיות שינויים בפיתוח שינויים בחזיתות

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את השינויים.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 16.12.2024)

פטור

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 23-1188 אשר נמצא בתהליך בנייה, עבור הקמת בניין

חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור ;

כולל ההקלה הבאה:

- הפחתת תקן החניה בהשוואה לתקן הארצי ;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת 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	יש להגיש למכון הרישוי נספח בטיחות אש מאושר על ידי רשות הכבאות לפני וכתנאי לאכלוס המבנה
5	יש להגיש נספח בטיחות אש לאישור בוחן כיבוי של מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור של פקיד יערות העירוני לנטיעת עצים חלופיים, במקום העצים שלא שרדו את העתקה עבור כלל המתחם, כולל העצים שהועתקו למגרש 9 בחורשת קאונטרי גורן על פי שווי פיצוי נופי של העצים המועתקים

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: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 23-1188 אשר נמצא בתהליך בנייה, עבור הקמת בניין

חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור ;

כולל ההקלה הבאה:

• הפחתת תקן החניה בהשוואה לתקן הארצי ;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת 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	יש להגיש למכון הרישוי נספח בטיחות אש מאושר על ידי רשות הכבאות לפני וכתנאי לאכלוס המבנה
5	יש להגיש נספח בטיחות אש לאישור בוחן כיבוי של מכון הרישוי.

עמ' 426

מידע: 24-00518 רישוי: 25-0603 ת.בניין: 3961-012

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור של פקיד יערות העירוני לנטיעת עצים חלופיים, במקום העצים שלא שרדו את העתקה עבור כלל המתחם, כולל העצים שהועתקו למגרש 9 בחורשת קאונטרי גורן על פי שווי פיצוי נופי של העצים המועתקים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1415	תאריך הגשה	06/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	שדרות ירושלים 121, אנדרוס 2	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7046/21	תיק בניין	3001-121
מס' תב"ע	ע1, תמ"א/1, תמ"א/60, 9086, 2728 תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,510.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	העיר הלכנה מיזמים בהתחדשות 4 שותפות מוגבלת	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	וליד חסונה	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	מנאר אבו חליפה	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	אביטל מרדכי	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	ורדה עראר	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	אוסמה עראר	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	רימונד כהן	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	ניבין טומיאן	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	מחמד מנסור	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	רונית צדוק	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	גבריאל שבת אמיר	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	אמילה מנסור	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	יעקב מדג'ר	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	עבד כריים	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	אורה ברק	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	רות לוי	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	עינת חיים	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	חנה אטיאס	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	יהודית דואני	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	בסימה כריים	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	יהודה אבוטבול	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	פליקס אביטבול	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	דניאל אבטבול	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	הלנה פרימו	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	שרה הר	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	אדהם אבו רמדאן	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	רפי טומיאן	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	מייקל טומיאן	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	ברק טלמור	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	גורג טומיאן	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	עומר גוטהולץ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

1. הריסת בניין שיכון קיים במגרש מ בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות עבור 46 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף (ללא עוגנים זמניים) מתוקף

הוראות תכנית 2728 (מתחם צ'רנר), תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה.

הבניין החדש מורכב מ- 3 אגפים צמודים לאורך המגרש כלפי חזית לשד' ירושלים עם חדר מדרגות

ולובי כניסה נפרדים לכל אגף וכניסה לאגפים מרחוב זה.
בין האגפים - חצר משותפת עם שבילים וגינות. זיקת הנאה - לאורך שד' ירושלים.
מוצעת שמירת עץ אחד בחזית לשד' ירושלים.

מבוקשות 6 דירות בקומת הקרקע ו-8 דירות בכל 5 הקומות העליונות.
על הגג העליון מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר. חלק מהגג מסומן כשטח פרטי מוצמד ל-3 דירות בלבד. גישה לגג דרך מהלך מדרגות לא מקורות מחדר המדרגות הכללי.
לכל דירה מתוכננות מרפסות מקורות שאינן בולטות ממישור הקירות החיצוניים פרט לחזית לשד' ירושלים.

מצב קיים:

על המגרש, בין שד' ירושלים ורחובות אנדרום ורוזנטל, קיים בניין מגורים טובי, בן 3 קומות עם 3 כניסות, סה"כ 18 יח"ד לפי היתר משנת 1960.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 21 תת-חלקות. 2 תת-חלקות רשומות בבעלות מדינת ישראל וחברת חלמיש. על גבי המפרט חתומים 15 בעלי תת-חלקות (71%) ע"י עו"ד אורן אורדמן ועו"ד דנה שטיר ע"פ יפוי כח בלתי חוזר שניתן ע"י הבעלים.
לבעלי תת-חלקות שלא חתמו, כולל מדינת ישראל (רמ"י) וחברת חלמיש, נשלחו הודעות לפי תקנה 336. לא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2728, תמ"א 38/3, מדיניות הועדה - אזור מגורים ה' ללא חזית מסחרית - מתחם צ'רנר'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכליות מותרות	שימוש למגורים.	מגורים	0
גובה ומספר קומות	1. לפי תכנית 2728: לפי מספר קומות בבניין הקיים - 3 קומות בנוסף מותר קומת גג חקית בשטח של 50% משטח הגג סה"כ 3.5 קומות. 2. לפי תמ"א 38: 3 קומות לפי כניין קיים סה"כ בבניין החדש 6.50 קומות	6 קומות בהמלצת צוות תכנון	0
שטחים למטרות עיקריות	שטחים למטרות עיקריות: 1. לפי תכנית 2728: מכפלת מספר יח"ד הקיימות ב-110 מ"ר. 18X 110 = 1980 מ"ר 2. לפי תמ"א 38:		

עמ' 430

מידע: 23-00196 רישוי: 24-1415 ת.בניין: 3001-121

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	18*13 = 234 מ"ר 640*3 = 1920 מ"ר (שטח קומה מורחבת 562 + 6*13 = 640 מ"ר) סה"כ לפי תמ"א 2154 מ"ר סה"כ בבניין 4134 מ"ר	4134 מ"ר	
שטחי שירות	לפי תכנית 2728 בלבד: 25 אחוז משטח עיקרי של 1980 מ"ר = 495 מ"ר - תוספת 5 מ"ר עבור ממ"ד לפי סעיף 151 בחוק 18*5 = 90 מ"ר - 12 מ"ר ממ"ד לשאר 28 הדירות = 336 מ"ר סה"כ = 921 מ"ר	910 מ"ר	
מספר יח"ד	חושב לפי מדיניות הועדה לשטח דירה של 78 מ"ר עיקרי ממוצע	46 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 79 מ"ר	
קווי בניין	קדמיים 0 מ' צדדי צפוני 2.4 מ'	0 מ' לרח' רוזבלט ואנרום 1.20 מ' זיקת הנאה לשד' ירושלים מרפסות בקו בניין 0 מ' 3.0 מ' בהמלצת צוות תכנון	
תכסית	70 אחוז משטח מגרש- תכסית קרקע	כ-60%	

בנייה בתת-הקרקע - מתוקף תכנית ע1 ו-2728

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	3 קומות לפי תכנית 2728	2 קומות	עד גבולות המגרש פרט לצד הצפוני
גובה לפי ע1	עד 4.0 מ'	3.40 נטו עליונה	2.70 מ' נטו תחתונה
שטח קומה	עד 80% - 85%	87% בהמלצת צוות תכנון	תמורת זיקת הנאה לשד' ירושלים
שימושים	חניה, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים וכו'.	42 מקומות חניה, חדרי טרפו, חדר אופניים, חאגר מים, מחסנים דירתיים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		צובר גז במרווח הצדדי צפוני	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווירור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מרפסת שטחי מרפסות עד 12 מ"ר בחזית לשד' ירושליים המרפסות בולטות ב-1.20 מ' בתוך זיקת הנאה	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
עץ לשימור	X	
מוצע פתרון לשמירת עץ בחזית לשד' ירושלים.		

הערות נוספות:

1. בשלב תנאי סף התקבלה המלצת צוות תכנון לקידום הבקשה. הבקשה הוגשה בהתאמה להנחיות צוות תכנון פרט ליציאה לגינה משותפת מחלק מדירות הקרקע (נדרש תיקון בתנאים טכניים) הבקשה הוגשה בהתאם להנחיות צוות תכנון משנת 2023. 1. רקע מבוקש לקדם תמ"א 38 הריסה ובניה במבנה שיכון בתחום יפו ההיסטורית. נדרש תיאום תכנון כתנאי לפתיחת בקשה. להיתר לפי מדיניות תמ"א 38 2. סיכום תיאום התכנון שנערך א. תיאום התכנון אינו כולל בדיקה של זכויות בניה, צפיפות, התאמה לתב"ע ולשאר הוראות מרחביות. נושאים אלו יבחנו במסגרת הבקשה להיתר. ב. עיצוב המבנה יהיה בהתאם למדיניות עיצוב יפו. ג. יש לתאם ולאשר פתרון פינוי אשפה עם אגף תברואה. ד. לא תותר כניסה למרתף החניה משדרות ירושלים. רמפת הכניסה לחניה תהיה בתוך תכנית המבנה. ניתן לאפשר הגבהה נקודתית בפיתוח מעל הרמפה עד לגובה נדרש למעבר רכב כמתואר בתרשים 1. יש לתאם ולאשר את מיקום הכניסה לרכב עם אגף התנועה. ה. יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש כשטח מחלחל פנוי מכל בניה. ו. המבנה החדש יהיה עד 6 קומות מלאות כולל קומת קרקע. לא תותר קומה בנסיגה מעל. ז. בחזית לשדרות ירושלים קיים עץ לשימור. יש לשלבו בפיתוח ולהותיר את הרדיוסים לשמירתו כנדרש. ח. העמדת המבנה תהיה בדומה לתרשים 1 המצורף. לא יותרו דירות בקומת הקרקע הפונות לשדרות ירושלים. י. תותר הפנית דירות לפטיו כמתואר בתרשים 1 ט. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקרקע. תותר הצמדת מרפסת בקונטור המרפסת הזיזית מעל. י. מרחק למבנים שכנים יהיה לפי תרשים 2 המצורף. יותרו חריגות נקודתיות מהמדיניות עקב אילוצים של הבינוי הקיים כמתואר בתרשים. יא. הבלטת מרפסות כלפי שדרות ירושלים לא תעלה על 1.20 מ' ממישור החזית. יב. חדר טרפו יהיה חלק אינטגרלי ממרתף הבניין. פירי אוורור הטרפו יהיו בתוך תכנית המבנה. יותר פתח

הכנסת ציוד לטרפו בפינה הדרום מזרחית של המגרש בפיתוח בתנאי שיהיה כולו במישור הפיתוח וללא בליטות. כמו כן, אזור זה לא יחשב כאזור מחלחל. יש לודא כי 15% מהמגרש הינם פנויים מבניה מעל ומתחת הקרקע עבור חלחול.

2. התייחסות נת"ע להיתר, בין היתר, ברח' שדרות ירושלים 121-123 תל אביב, גוש 7046 חלקה 21, מתאריך 04.09.2024:

- הבקשה להיתר שבנידון גובלת בתמ"מ 1/5 - הקו האדום - תכנית מתאר מחוזית - מחוז תל. אביב - שינוי מס' 1 - מערכת הסעת המונים, שדבר אישורה פורסם בתאריך 25/12/2003 (מצורפת תצ"א עם מיקום אזור הבקשה נשוא פנייה זו, על תוואי תמ"מ 1/5). בהתאם להצהרת מהנדס בסימוכין בפרויקט לא מתוכננים עוגנים.
1. התנאים בהיתר הם ביחס לתוכניות בסימוכין, כל שינוי של התכנון ו/או הביצוע ביחס לתוכניות המפורטות בסימוכין, כפופה לתיאום מחודש ואישור של נת"ע ו/או מי מטעמה.
 2. לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, (זמני או קבוע), בתחום התמ"מ ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תמ"מ 1/5, (אלא בתיאום ואישור נת"ע).
 3. תנאים לתחילת ביצוע:
- תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל.
4. תוקפה של התייחסות זו הוא ל-18 חודשים מיום הוצאתה.
 5. בכפוף להוספת התנאים בהיתר כמצויינים לעיל, אין לנת"ע התנגדות להיתר.

הערה:

תכנית 100 המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית כללה ליקויים ואי-התאמות בחישוב שטם, בחלוקת חצר משותפת לטובת דירות קרקע וכן שינויים שנעשו ע"י עורך הבקשה. הבדיקה המרחבית בוצעה לתכנית המתוקנת בלבד.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	אי הצמדת הבניין לגבול מגרש בחזיתו כנדרש ע"פ תכנית 2728
2	הגבהה נקודתית בפיתוח מעל הרמפה עד לגובה הנדרש למעבר רכב
3	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
4	תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 46 יחידות דיור סך הכל
5	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	על פי המלצת צוות תכנון לצורך סידור זיקת הנאה לציבור לאורך שד' ירושליים
2	לא נדרשת הקלה. לפי תכנית 2728 רשאית הועדה להתיר הגבהה המרתף עד כ-1.5 מ' בתנאי שאין פגיעה בסביבה. מומלץ לאשר לטובת חניה
3	נוסח הפרסום לא מדויק. בפועל מבוקשת תוספת שטחים ב-3 קומות מכח תמ"א 38
4	לא נדרשת הקלה. מספר יח"ד מבוקש לפי מדיניות הועדה.
5	נוסח לא מדויק. מבוקשת תוספת שטחים עיקריים של 13 מ"ר לכל דירה קיימת

תאריך הודעה אחרונה: 12/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 20.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-04/09/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-03/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 46 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

46 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
9 מקומות חניה לאופנועים
46 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

42 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות המרתף התת קרקעי
9 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
46 מקומות חניה לאופניים (22 בשטח הפיתוח, 12 בחדר אופניים בקומת הקרקע ו-12 בחדר אופניים בקומת המרתף)
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חסר:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. תכסית קומות המרתף המתוכננות אינן מאפשרות תכנון של 6 מקומות החניה החסרים. המענה לתקן יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה
2. יש לסמן בצהוב ולהוסיף טקסט על גבי התכנית ונספח התנועה את ברז כיבוי האש לביטול אשר קיים על המדרכה הציבורית בכניסה לרמפה- טכני
3. יש להוסיף מתחת לטבלת מאזן החניה את המשפט:
"בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"- טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **6** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 21.09.2025

הוטען אישור מאיר ראובן מיום 4/12/23 לפינוי אשפה באמצעות 2 חדרי אשפה סה"כ 8X1100 ליטר כ"א

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 16.10.2023

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. קיים עץ 1 לשימור, שאר העצים אינם בקריטריון עץ בוגר ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 0 ₪. יש לנטוע במגרש 17 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 02.11.2025

התכנון מאושר.

סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.09.2023

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 3 משנת 1958" המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

סיכום:

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	הדר הלימון	3.00	7.00	2.00	כריתה	
2	פיקוס בנימינה	6.00	17.00	7.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	רימון מצוי	4.00	4.00	2.00	כריתה	
4	הדר מ.ל.י	3.00	7.00	3.00	כריתה	
5	שסק יפני	5.00	8.00	3.00	כריתה	
6	רימון מצוי	3.00	3.00	2.00	כריתה	
7	אראוקריה רמה	14.00	23.00	3.00	שימור	2,910.20
8	תמר מצוי	1.00	5.00	1.50	כריתה	
10	רימון מצוי	3.00	7.00	1.50	כריתה	
11	שסק יפני	3.00	9.00	2.00	כריתה	
15	הדר מ.ל.י	3.00	8.00	2.00	כריתה	
16	הדר מ.ל.י	5.00	8.00	2.00	כריתה	
17	יתרופית תמימה	3.00	5.00	3.00	כריתה	
18	פיקוס הגומי	3.00	13.00	1.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 04.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום
הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר והזזה במדרכה לתוך הנישה חיבור ביוב -
תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 21 בגוש 7046 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.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 01.08.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה מכח תמ"א 38 שינוי 3/א, מדיניות הועדה ותכנית 2728 באזור מגורים ה' ללא חזית
מסחרית - מתחם צ'רנר :

1. להריסת בניין מגורים קיים במגרש, בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות עבור 46 יח"ד, מעל 2 קומת מרתף ל-42 מקומות חניה כולל 2 מקומות חניה לרכב נכה.
3. לאשר תמריצי בנייה מכח תמ"א 38 א/3 תמורת הריסת הבנין הקיים:
א. תוספת שטח בשיעור של עד 3 קומות טיפוסיות מורחבות לפי מספר הקומות בבניין הקיים הטעון חיזוק.
- ב. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 18 יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
4. לאשר הקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לאי הצמדת הבניין לגבול מגרש בחזיתו כנדרש ע"פ תכנית 2728 תמורת זיקת הנאה לשד' ירושליים.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

הערה: טיוטת המלצה נמסרה לעורך הבקשה.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפז), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	דירה אחת בשני בקומת הקרקע מפלסים מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות.
6	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
7	התנאים בהיתר הם ביחס לתכניות שבסימוכין. כל שינוי בתכנון או בביצוע כפוף לתיאום ואישור מחודש מול נת"ע או מי מטעמה.
	לא יותר כל בינוי או שימוש (זמני או קבוע) בתחום התמ"מ, ולא תותר הקמת תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תמ"מ 1/5, אלא בתיאום ואישור נת"ע.
	תוקף ההתייחסות: 18 חודשים מיום הוצאתה.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#	התנאי
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	נקיטת כל המצעים למניית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	תיאום עם נת"ע בנוגע לשטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות, לפחות 30 ימים לפני תחילתן.
3	לא יהיה שימוש בעוגנים זמניים.
4	שמירת עץ בחזית לשד' ירושליים.
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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים לרישום זיקת הנאה לאורך שד' ירושליים
2	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.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

- לאשר את הבקשה מכח תמ"א 38 שינוי 3/א, מדיניות הועדה ותכנית 2728 באזור מגורים ה' ללא חזית מסחרית - מתחם צ'רנר :
- להריסת בניין מגורים קיים במגרש, בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
 - הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות עבור 46 יח"ד, מעל 2 קומת מרתף ל-42 מקומות חניה כולל 2 מקומות חניה לרכב נכה.
 - לאשר תמריצי בנייה מכח תמ"א 38 3/א תמורת הריסת הבנין הקיים:
א. תוספת שטח בשיעור של עד 3 קומות טיפוסיות מורחבות לפי מספר הקומות בבניין הקיים הטעון חיזוק.
 - הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 18 יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
 - לאשר הקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לאי הצמדת הבניין לגבול מגרש בחזיתו כנדרש ע"פ תכנית 2728 תמורת זיקת הנאה לשד' ירושליים.
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

הערה: טיוטת המלצה נמסרה לעורך הבקשה.**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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	דירה אחת בשני בקומת הקרקע מפלסים מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	התנאים בהיתר הם ביחס לתכניות שבסימוכין. כל שינוי בתכנון או בביצוע כפוף לתיאום ואישור מחודש מול נת"ע או מי מטעמה. לא יותר כל בינוי או שימוש (זמני או קבוע) בתחום התמ"מ, ולא תותר הקמת תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תמ"מ 1/5, אלא בתיאום ואישור נת"ע. תוקף ההתייחסות: 18 חודשים מיום הוצאתה.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למנית פגיעה ביציבות ובבטיחויות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	תיאום עם נת"ע בנוגע לשטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות, לפחות 30 ימים לפני תחילתן.
3	לא יהיה שימוש בעוגנים זמניים.
4	שמירת עץ בחזית לשד' ירושליים.
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים לרישום זיקת הנאה לאורך שד' ירושליים
2	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.

עמ' 439

מידע: 23-00196 רישוי: 24-1415 ת.בניין: 3001-121

#	תנאי
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 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

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	23-1267	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 הדיון הנוסף:
בבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.11.25 לפיה יש "לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה בנוכחות המבקש"

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (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:
- 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.
 - 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.
 - 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 פתרון לחניית אופנועים/אופניים), פתרון חדר האשפה ושמירת העצים הקיימים. ליקויים אלה מחייבים שינויים יסודיים בתכנון קומות המרתף והקרקע.

דרפט קודם

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'.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות רשות הפיתוח. לא הוגשה הסכת רמ"י ואילו 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 במקרים 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	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		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	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'	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 בתשריט)	קדמיים - 2.0 מ' צדדיים - 2.0 מ'	2.0 מ' - לרח' דונולו הרופא. 3.80 מ' לרחוב טולוז + מרפסות עד קו הבניין המותר של 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 סעי' 2(9)(3) לצורך אישור הקלה להגדלת צפיפות (שבס) נדרשת חתימה של כל בעלי הזכויות על הבקשה. לפיכך ככל שרשות הפיתוח

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			אינה חתומה על הבקשה לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
תכנית קרקע	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' נטו + עומק למתקן חניה	
מפלס כניסה קובעת	אינו מוגבה יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה שעל ציר הדרך הסמוכה +31.00 ברחוב טולוז סה"כ 32.20 +	+ 32.20	הסבר: כניסה קובעת לבניין מרחוב טולוז.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	מבוקשת כהקלה
מרפסת	כן	עד 12 מ"ר לדירה
פיתוח שטח /גדרות	לא	גובה הגדרות עד 1.50 מ'. מוצע שיפוץ גדר קיימת (קיר תומך) בגבול המגרש לא הוצג חתך דרך קחיר תוך שלא תואם הנחיות מרחביות.
בריכות שחיה	לא	מבוקשת כהקלה
מפלס כניסה קובעת	כן	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם לקויים שונים, נבחנה מרחבית וניתנו הוראות לתיקון המפרט כולל טיפול מול מכן הרישוי שסירב לבקשה.
המפרט המתוקן הוגש מספר פעמים ללא טיפול במלוא התיקונים כולל הפתרון המוצע לחניה שסורב ע"י מכן 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 מכן הרישוי.
נדרש תיקון המרתף כי 7 מקומות חניה וחדר אשפה וחדר מכונות, פתרום לעצים לשמירה וכו'.
ראה המלצת מכן 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
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

תאריך הודעה אחרונה: 11/07/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר. בניגוד לתקנות התכנון והבנייה
2	מומלץ לאשר לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות

עמ' 445

מידע: 21-02806 רישוי: 23-1267 ת.בניין: 3173-014

#	התייחסות
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. מומלץ לאשר לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות
5	מומלץ לאשר, כי מוצע לניצול זכויות מותרות ואינה סוגעת בסביבה הקיימת.
6	מדבר קיר תמך קיים ומעליו גדר חדשה בהתאם לקיים לרחוב דולו הרופא. אינו תואם הנחיות מרחביות
7	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'.
8	מומלץ לאשר בתנאי רישום הערה בטאבו כי מהווה חלק בלתי נפרד של דירת הקרקע.
9	בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. לא התקבלה הסכמת בעל הנכס - רמ"י.
10	מומלץ לאשר, מדובר במגרש פינתי.
11	מומלץ לאשר כי מבוקשת חריגה נקודתית עבור פיר המעלית בחזית הקדמית.
12	מבוקשת לפי הנחיות מרלחביות ובמסגרת קוי הבניין המותרים.
13	לא נדרשת הקלה
14	לא נדרשת הקלה

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 02.09.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 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 ויינתן 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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 10.04.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים
וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
חיבור ביוב - תקין הערה: " 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 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 הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

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 פתרון לחניית אופנועים/אופניים), פתרון חדר האשפה ושמירת העצים הקיימים. ליקויים אלה מחייבים שינויים יסודיים בתכנון קומות המרתף והקרקע. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0305	תאריך הגשה	10/02/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	ברכת שחיה	

כתובת	שדרות ירושלים 1, תרצה 6, אפ"ק 1, אילת 2	שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7016/1	תיק בניין	3001-001	
מס' תב"ע	תמ"א/18/2, תמ"א/1/5, 9016, 3867, 2606, בי(יפו), ע, תמ"א/1, 1/5	שטח המגרש	794.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ישראל דוד	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסף אברהמי	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה: (פאני רז)

שינויים בבניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים: 1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9. 2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה במרתפים בקומות (1-) ו- (2-)

מצב קיים:

על המגרש בניין למגורים בן 9 קומות ו 2- קומות חלקיות על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף חלקית עבור 53 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-1764	01/09/2015	16-0642	20/06/2016	הריסת מבנה קיים בן 3 קומות.
17-1728	29/10/2017	20-0815	07/12/2020	הקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 9 קומות ו- 2 קומות חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 64 יחידות דיור. *מדובר בנכס עם חזיתות לכיוון 4 רחובות גובלים: שד' ירושלים, אילת, תרצה ואפ"ק והבניין מוצע עם ממ"ק בתחום הקומות כפתרון למיגון.
19-1547	31/12/2019	20-0257	29/03/2020	חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של כ- 8 מ'

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				לצורך קידום בנייה חדשה במגרש לטובת מרתפים עתידיים. *הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לתוואי הרק"ל.
23-0192	25/01/2023	24-0024	29/01/2024	שינויים כלפי היתר מספר 20-0815 שניתן להקמת בניין למגורים בן 9 קומות ו 2- קומות חלקיות על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף חלקיות הכוללת איחוד דירות ושינויים בשטחי שירות ושטחים עיקריים. שינוי במיקום בריכת שחייה פרטית בתחום מרפסות גג הצמודה לדירה בקומה השמינית (קומה מס. 7 בתשריט) לכיוון רחוב אילת. - סה"כ לאחר שינויים- 53 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה על ידי בעל הנכס הרשום. ב* 2018/03/11 - נרשמה הערת אזהרה בטאבו לטובת הוועדה המקומית ת"א-יפו (תקנה 27) ולפיה: "המקרקעין בשטח של 200 מ"ר מהחלקה נקבעו כשטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית כמסומן בתשריט תמ"מ 5/1 המצ"ב - מקווקוו קווים אלכסוניים מקוטעים בצבע ירוק"

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מבוקשת בריכת שחיה בנסיגה ממעקה הגג בהתאם להנחיות וניתן להמליץ לאשר כהקלה.	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

1. קיימים בהיתר 29 מקומות חניה מבוקשת תוספת של 2 מקומות חניה שניתן לאשר בהתאם לחו"ד מכון רישוי - תנועה. 2. בהתאם להיתר קיימת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בקומה 7 במרפסת הגג (דירה מערבית מס. 47) כעת מבוקש להקים בריכה נוספת בגג לדירה בקומה מתחת בקומה 6 (דירה מזרחית מס. 48).

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות גג קומה 7 וקומה 9

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מומלץ לאשר הקלה - עבור הקמת בריכת שחיה במרפסת גג של קומה 7 (בגג מוצמד לדירה מתחת)

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	ברוך ליין - אילת 2, תל אביב - יפו 6811619	מבדיקה בנסח טאבו עולה כי המתנגד איננו בעל זכויות בבניין להלן טענותיו: 1. אישור הברכה עשוי להכביד באופן ניכר על תשתיות הבניין המשותפות, כגון מערכות מים, ניקוז וחשמל, שייתכן ואינן מתוכננות להתמודד עם דרישות מסוג זה. עומס יתר על מערכות אלו עלול לגרום לתקלות, לשיבושים ולעלויות תחזוקה נוספות שיחולו על כל הדיירים, גם על אלו שאינם נהנים מהברכה. 2. בניית בריכה על הגג עלולה ליצור סיכוני נזילה, פגיעה מבנית ותאונות, אשר לא רק יסכנו את בטיחות הדיירים, אלא גם יובילו לעלייה משמעותית בעלויות הביטוח של כלל הדיירים ויחשפו אותם לאחריות משפטית בלתי מוצדקת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. אישור הברכה מותנה באישור קונסטרוקטור ובעמידת תנאי התכן (תחנת מי אביבים) היתר הבניה מותנה בכך שבעל ההיתר יהיה אחראי שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. יצוין כי אושרה בריכה בבניין בקומה 7 בהיתר קודם. 2. באם עולות טענות בפגיעה ברכוש המשותף בעלי הזכויות יכולים לפנות לארכאות המתאימות. יצוין שהמתנגד איננו בעל זכויות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 14.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 11.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.9.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.9.25

הבקשה כוללת : תוספת 2 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי המאושר בהיתר.

לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.

המלצה: להעביר לוועדה הסדר חניה המתוכנן

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 25.02.2025

לא נדרש אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים של תוספת חניות ובריכות פרטיות, אין נגיעה בפתרון המיגון.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 10.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 1 בגוש 7016 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

לאשר את הבקשה לשינויים עבור בניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים:

1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.
2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה (שאוסר בהיתר) במרתפים בקומות (1-) ו- (2-) לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.
3. לדחות את ההתנגדות שכן ההיתר מותנה בעמידה בכל שלבי התכן לרבות קונסטרוקציה ומי אביבים. בעניין הטענה הקניינית - יש לפנות לארכאות המתאימות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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 שהבריכות (בקומה 7 ובקומה 9) על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 34 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים עבור בניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים:

1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.

2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה (שאושר בהיתר) במרתפים בקומות (1-) ו- (2-) לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.

3. לדחות את ההתנגדות שכן ההיתר מותנה בעמידה בכל שלבי התכן לרבות קונסטרוקציה ומי אביבים. בעניין הטענה הקניינית - יש לפנות לארכאות המתאימות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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 שהבריכות (בקומה 7 ובקומה 9) על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

עמ' 455

מידע: 24-01263 רישוי: 25-0305 ת.בניין: 3001-001

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	25-0298	תאריך הגשה	09/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	מסילת ישרים 87	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6972/19	תיק בניין	3504-087	
מס' תב"ע	1, 2472, 2707, 9023, 9026, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	126.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבידן אלזס	בן חפץ טוביה 11, ירושלים 9358560
מבקש	ישעיהו קיגל	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
מבקש	יעקב טוביה הס	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
בעל זכות בנכס	אבידן אלזס	בן חפץ טוביה 11, ירושלים 9358560
בעל זכות בנכס	ישעיהו קיגל	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
בעל זכות בנכס	יעקב טוביה הס	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
עורך ראשי	גדעון רוז'נסקי	שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204
מתכנן שלד	יהונתן עבאדי	הר השומרון 1, רבבה 4483900
מיופה כח מטעם המבקש	ישעיהו קיגל	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011

מהות הבקשה: (פאני רז)

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בקיר משותף עם חלקה גובלת) בן 4.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 2 יח"ד סך הכל, מעל קומת מרתף אחת המכיל: • בקומת מרתף: שטח נלווה למסחר: שטח נלווה למסחר, עבור חדר משאבות, מאגר מים, 2 מחסנים דירתיים, לובי המכיל מעלית אחת וגרעין חדר מדרגות. • בקומת קרקע: יחידה למסחר המכילה שירותים ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף. לובי כניסה למגורים המכיל מבואה, ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות. חדר אשפה למגורים. • לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות. • בקומה 1-2: יח"ד אחת (דופלקס) המכילה ממ"ד מסתור ומרפסות בולטות פתוחות ומקורות. • בקומות 3 וקומת גג חלקית (קומה 4): יח"ד אחת (דופלקס) המכילה: ◦ בקומה 3: ממ"ד מסתור כביסה ליח"ד, מרפסת לדירה ומדרגות פנימיות המובילות לקומה מעל. ◦ בקומת גג חלקית (קומה 4): כניסה לדירה, מדרגות פנימיות ירידה לקומה מתחת (קומה 3) ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון; • על הגג העליון: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי; על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדר בגבול מגרש צידי, מסתור לבלוני גז ;

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות לשימוש מסחר ותעשייה המבוקש כעת להריסה
המגרש הנדון ממוקם בשכונת שפירא. לחזית צידית צפונית ומערבית בנוי בקיר משותף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	1956			לא נמצא היתר מקורי לבקשה בכתובת. מעיון בתיק בניין מסמך בקשה להיתר מ- 1956 קיים בנין בן קומה א' וקומה ב'
	1960			לפי מסמך ממחלקת רישוי עסקים, בית מלאכה למסגרות בקרקע בבניין בן 2 קומות סה"כ

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. (באמצעות מיופה כח) לא התקבלו
התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

התאמה לתב"ע 2707, 2472 אזור מגורים ב' מיוחד - חזית מסחרית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גודל מגרש	גודל מגרש מינמאלי יהיה 200 מ"ר	126 מ"ר	- 74 מ"ר , שניתן לאשר בהתאם להוראות התב"ע עלי ידי הועדה אך לא פורסמה בנושא הקלה .
שטח עיקרי (לא כולל ג/1)	מכוח תב"ע (2472): 150% משטח מגרש של 126 מ"ר המהווים: 189 מ"ר. = סה"כ 189 מ"ר.	168.45 מ"ר	
שטחי שרות (2472)	בקרקע : 35% מהשטח העיקרי (189 מ"ר * 35%) השווים ל- 66.1 מ"ר עבור 2 קומות במפלס שמעל הכניסה הקובעת (לפי תיקון משנת 2005) 30% מהשטח העיקרי השווים ל- 189 מ"ר * 30% = 56.7 מ"ר סה"כ שירות: 122.8 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר ליח"ד : 2 יח"ד -12 מ"ר = 24 מ"ר סך הכל. סה"כ שירות: 87.03 מ"ר ממ"ד: 25.88 מ"ר סך הכל עבור 2 יח"ד. -1.88 מ"ר - כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.		
קווי בניין	קדמי מזרחי לרח' מסילת	קדמי מזרחי לרח' מסילת	- תנאי לתעודת גמר: רישום

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
2472), (2707	ישרים: 3.00 מ', במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע. אחורי מערבי 5.00 מ' צידי צפוני: 0.00 מ'. צידי דרומי: 3.00 מ'	ישרים: 3.00 מ', במרווח הקדמי הוצגה זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב מעל ומתחת לקרקע. אחורי מערבי: 0.00 בחלקו בניה בקיר משותף. צידי צפוני: 0.00 בניה בקיר משותף צידי דרומי: 2.00 מ'	זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב. 5.00- מ', ע"פ תב"ע ניתן להקטין קו בניין עד 3.00 מ' אך לאחר הנ"ל קיימת חריגה של 2.00 מ' שלא ניתן לאשר. - 1.00 מ' שניתן להמליץ כהקלה בהתאם לנקבע בהוראות תוכנית 2707 המאפשרת הקטנת קו בניין צידי בהלך של הקלה עד 2.00 מ' במקרים בהם לא ניתן לתכן חניה במגרש.
תכסית קומה (2707)	70% המהווים כ 88.2 מ"ר	73.94 מ"ר המהווים כ- 58.6% -בהתאם למותר.	
צפיפות (2472)	בקומת הקרקע: יחידה נפרדת למסחר בהתאם למותר. מסחר בשטח מינמאלי של 80 מ"ר בקרקע. מעל הקרקע: צפיפות מרבית 16 יח"ד לדונם נטו כלומר 0.78 יח"ד = 1 יח"ד. ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות: יחידת מסחר + 2 יחידות דיור	בקומת הקרקע: יחידה מסחר בשטח של 33 מ"ר בניגוד למותר מעל הקרקע: 1 יח"ד ג/1: 1 יח"ד בשטח כולל מעל 80 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות: יחידת מסחר + 2 יחידות דיור	- 0.47 מ"ר, שלא ניתן לאשר שכן מדובר במסחר הקטן מ 80 מ"ר בניגוד להוראות התוכנית. - חריגה בשטח יחידת המסחר.
מספר קומות	4 קומות	4 קומות	
	קומת גג חלקית מכוח ג/1	קומת גג חלקית	

עמ' 459

מידע: 22-01064 רישוי: 25-0298 ת.בניין: 3504-087

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ: 4.65 קומות	סה"כ: 4.65 קומות - בהתאם למותר.	
שימוש	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	
מרפסות	בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. $2 * 12 \text{ מ"ר} = 24 \text{ מ"ר}$. קו בניין לחזית קדמית: 1.20 מ' בהתאם לתקנות החוק. עיצוב: מרפסות חופפות וזהות, לא יותרו מפרסות מדלגות.	18 מ"ר בממוצע של 9 מ"ר ליח"ד קו בניין: 1.20 מ' בהתאם לתקנות החוק. עיצוב: מרפסות לא חופפות בניגוד למותר.	מרפסות לא זהות וחופפות בניגוד להנחיה מרחבית ולא ניתן לאשר.
קומת קרקע	חזית מסחרית, ללא מגורים ולא הצמדת חצרות ליח"ד. מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר: 4.5 מ'	חזית מסחרית, ללא מגורים וללא הצמדת חצרות בתאם לתיאום תכנון. הוצג מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר: 3.90 מ'	

בניה בו זמנית, יחידת דיור מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	65% * 74 מ"ר = 48.1 מ"ר . יח"ד תהיה בשטח של מינימום של 80 מ"ר	48.1 מ"ר תכנית עבור יח"ד אחת (דופלקס) .	- 1 יח"ד בניגוד למותר המהווה סטייה ניכרת.
גובה	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) עד 3.00 מ' נטו	4.50 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.95 מ' נטו כגובה קומה טיפוסית בהתאם למותר.	
נסיגות	2.00 מ' לחזית הקדמית או האחורית. 1.20 מ' לשאר החזיתות או ללא נסיגה באישור מהנדס העיר.	3.63/2.00 מ' לחזית הקדמית - בהתאם למותר. ללא נסיגה	-1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מידות המגרש ונסיגות שהוצגו לחזית קדמית בהתאם.

עמ' 460

מידע: 22-01064 רישוי: 25-0298 ת.בניין: 3504-087

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גג עליון	גישה לשטח משותף	גישה מקומה ג' דרך חלל מדרגות כללי (בסולם).	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג 8.54 מ"ר. ובנסיגה של 1.20 מ'	6.6 מ"ר בהתאם למותר בנסיגה של 1.20 מ' לחזית קדמית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע / ע 1 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות.	1 קומה	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/חדר דיירים	שטח נלווה למסחר, - השווה לשטח מבחר בקרקע 37.5 מ"ר. 2 מחסנים דירתיים. חדר משאבות ומאגר מים ולובי כניסה למגורים המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.	
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 107 מ"ר	65.8 % - משטח המגרש השווים ל 83 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	1.20 ממעקה גג - בהתאם למותר
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	ללא נסיגה של מערכות 1 מ'
מפלס כניסה קובעת	X	מפלס 0.00 (18.45) מדרכה (18.26 מ') הגבהה של 0.19 מ'
חלחול	X	יש להראות סכמת חלחול כוללת זיקת הנאה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
3	הצמדות לקו המגרש בחזית צד צפוני ובחזית אחורית בהתאם לבינוי הקיים, והמשכת קו בנין אחורי 0 מעבר לבנין שכן ועד למפגש עם קו בנין צדי דרומי
4	ביטול הנסיגה בחזית בקומה רביעית והצמדות לקו בנין קדמי כמו בשאר הקומות, ללא תוספת שטח

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

עמ' 461
מידע: 22-01064 רישוי: 25-0298 ת.בניין: 3504-087

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית- שכן מרפסות בולטות בהתאם למותר ע"פ תקנות חוק בניה במרווחים ללא צורך בהקלה.
2	ניתן להמליץ כהקלה- עבור בניה בקו בניין צידי דרומי של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' לאור מידות המגרש .
3	לא ניתן לאשר הקלה - שכן לפי התוכנית לא ניתן לאשר קו בניין אחורי הקטן מ- 0 מ'
4	הקלה לא רלוונטית שכן מוצגת בקומת הגג נסיגות בהתאם למותר.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 23.11.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 10.11.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 09/11/2025 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-73 מ"ר שטח מסחרי (בקומת הקרקע ובקומת מרתף) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

3.46 מקומות חניה לרכב פרטי (2 למגורים ו-1.46 למסחר)

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

3.46 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בהתאם לחוות הדעת של תחנת תנועה בתיק המידע- ממדי המגרש (כ-126 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה
2. יש לעדכן בטבלת מאזן החניה את שטח המסחר ל-73 מ"ר ולהציג חישוב דרך חניה לפי 1:50 (משמע 1.46 מקומות חניה נדרשים למסחר)

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.46** 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 28.09.2025

עבור בית דו משפחתי ומסחר כלי אצירה נדרשים:

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א

יש לתקן את כלי האצירה ולהציג את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה).

מאחר ואין מרווח תמרון בתוך החדר, יש לתכנן דלת מול כל מכל עבור פינוי תקין.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 28.09.2025

קיימים 2 עצים לשימור במגרש השכן, מולאו הנתונים בטבלת העצים המקוונת אך לא הוטען סקר. מוצגת נטיעת עץ 1 במגרש.

נדרש לתקן סכמת חלחול ולהציג שטח מחלחל ללא מרתף תחתיו.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 28.09.2025

שטח חלחול לא תקין, שטח מעל מרתף לא נחשב מחלחל.

הוצגו מתקנים טכניים ופיר מינדוף לשטח המסחרי.

דלתות המסחר והכניסה הראשית יפתחו פנימה ולא לשטח המדרכה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
41	תויה מערבית	8.00	17.00	3.00	שימור	354.00
42	ברוש גדול פירות	9.00	30.00		שימור	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 10.05.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: מצ"ב מייל עם התחייבויות ואישור של אלון רבינר מנהל מחלקת רישוי לאישור הבקשה חיבור ביוב - תקין הערה: מצ"ב מייל עם התחייבויות ואישור של אלון רבינר מנהל מחלקת רישוי לאישור הבקשה 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 ל-15% שטחי מי נגר. יש לפנות ליחידת התיעול לאישור אחוז מי הנגר בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע הערה: מצ"ב מייל עם התחייבויות ואישור של אלון רבינר מנהל מחלקת רישוי לאישור הבקשה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.11.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 19 בגוש 6972 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות התב"ע 2707 רשאית הוועדה המקומית לדרוש זיקת הנאה במגרש - ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

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 בכפוף להחלטת הוועדה ביחס לזיקת ההנאה.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.10.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 19 בגוש 6972 בבעלות פרטית.

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

בהתאם להוראות התב"ע רשאית הוועדה המקומית לדרוש זיקת הנאה במגרש – ההחלטה והדרישה לזיקת
הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 25.04.2023)

המלצה לתת היתר
יש להזין למגירה 8000:
1. הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה בקו בניין אחורי של 2.00 מ' מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
2. קיימת יח"ד מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן לאשר בניה במגרש בשטח של 126 מ"ר הקטן מגודל מינימלי הנדרש למגרש של 200 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית ולא פורסמה הקלה בנושא.
4. מבוקש מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 33 מ"ר במקום 80 מ"ר הנדרשים ע"פ התב"ע.
5. לא ניתן לאשר מרפסות לא חופפות שבניגוד להנחיות מרחביות.
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תכנון האשפה.

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה בקו בניין אחורי של 2.00 מ' מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
2. קיימת יח"ד מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן לאשר בניה במגרש בשטח של 126 מ"ר הקטן מגודל מינימלי הנדרש למגרש של 200 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית ולא פורסמה הקלה בנושא.
4. מבוקש מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 33 מ"ר במקום 80 מ"ר הנדרשים ע"פ התב"ע.
5. לא ניתן לאשר מרפסות לא חופפות שבניגוד להנחיות מרחביות.
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תכנון האשפה.

עמ' 464

מידע: 22-01064 רישוי: 25-0298 ת.בניין: 3504-087

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0961	תאריך הגשה	18/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	פרגולה	

כתובת	גרוסמן מאיר 26, צונץ 8	שכונה	נוה עופר	
גוש/חלקה	6992/33	תיק בניין	3709-022	
מס' תב"ע	1990, 2603, 2691, 432, 720, 852א, 9061 ג1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,601.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ז'נה חיימוב	צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
בעל זכות בנכס	ז'נה חיימוב	צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
עורך ראשי	מור ביטון	אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012
מתכנן שלד	מור ביטון	אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

מהות הבקשה: (פאני רז)

שינויים ותוספות בניה עבור יחידת דיור אחת , באגף מערבי קיצוני הכוללים:
• בקומת גג חלקית : הקמת פרגולה במרפסת הגג בצמוד לחדר יציאה .

מצב קיים:

על המגרש קים בניין טורי בן 4 קומות וחדרי יציאה בגג , ב 3 אגפים עבור 8 יח"ד סך הכל. כעת מדובר ביחידת דיור בקומת גג חלקית באגף המערבי הקיצוני .

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
08-1603	22/09/2008			תוספת בניה הרחבות דיור
09-2061	24/12/2009	10-0862	23/11/2010	שינויים והרחבת הדירה האמצעית בקומה ראשונה מעל עמודים ומרתף חלקי עם מקלט.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף וכן 24 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה של חלק מהבעלים , נשלחו הודעות מכוח תקנה 336 לכל שאר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. מבוקשת הקמת פרגולה עבור יחידת דיור מעברית בקומה 4 וקומת גג חלקית, במרפסת הגג ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בניגוד להנחיות מרחביות.
2. פורמה הקלה לביטול הנסיגה, אך לא ניתן לאשר הקלה להנחייה מרחבית.
3. בהתאם להוראות התוכנית ניתן לאשר פרגולה בשטח עד 1/3 ממרפסת הגג השווים ל 16 מ"ר, ומבוקשת פרגולה בשטח של כ 32 מ"ר המהווה סטייה של 16 מ"ר מעבר למותר דבר שלא ניתן לאשר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - שכן אין הקלה מהנחיה מרחבית
2	הקלה לא רלוונטית - שכן אין הקלה מהנחיה מרחבית
3	הקלה לא רלוונטית - שכן אין הקלה מהנחיה מרחבית

תאריך הודעה אחרונה: 17/04/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 15.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, הבנייה המסומנת להריסה טרם נהרסה, יש לציין שחתך א-א בתכנית סומן לא במקום הנכון, הוא עובר בדירה של השכנים,

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- קיימת חריגה של 16 מ"ר מעבר למותר בשטח פרגולה בגג המהווה סטייה ניכרת.
 - לא ניתן לאשר הקמת פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ולא ניתן לאשר הקלה להנחייה מרחבית.
- הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 36 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- קיימת חריגה של 16 מ"ר מעבר למותר בשטח פרגולה בגג המהווה סטייה ניכרת.
 - לא ניתן לאשר הקמת פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ולא ניתן לאשר הקלה להנחייה מרחבית.
- הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0339	תאריך הגשה	26/02/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ראשון לציון 7	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6944/68	תיק בניין	0043-007
מס' תב"ע	287, 44, 9139, אף, ג1, מ, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	425.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמי ברחודר	סמ קדש 15, גני תקווה 5592824
בעל זכות בנכס	רמי ברחודר	סמ קדש 15, גני תקווה 5592824
בעל זכות בנכס	רוני בר	יסוד המעלה 46, תל אביב - יפו 6605546
בעל זכות בנכס	רוית גולן	הר סיני 9, גני תקווה 5591939
בעל זכות בנכס	הדס בר שי	דרך הים 20, גני תקווה 5591221
עורך ראשי	אסף אשרוב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

1. הריסת כל הבנייה במגרש לרבות בנין קיים בן קומה אחת; 2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 9 יחידות דיור המכיל: ○ בקומת מרתף: חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים, 8 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל מבוא חדר מדרגות, מעלית אחת ושטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן בקומת הקרקע; ○ לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת פיר אוורור וארונות שירות למערכות משותפות; ○ בקומת קרקע: קומת עמודים מפולשת, חדר אשפה, לובי כניסה ודירת גן אחת עם חצר לחזיתות צדיות וחזית אחורית המכילה ממ"ד, מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה במרפסת מהקומה מעל; ○ בקומה 1: 2 יחידות דיור בקומה המכילות: ▪ יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; ▪ יחידת דיור שנייה - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שניה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; ○ בקומה 2: יחידת דיור אחת בקומה המכילה: ▪ יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שלישית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; ▪ מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה ראשונה; ○ בקומה 3: יחידת דיור אחת בקומה המכילה: ▪ יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה,

מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה רביעית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;

- מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שנייה;
 - בקומה 4: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שלישית;
 - בקומה 5: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת המכילה:
 - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;
 - על הגג: גג עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, פילר חשמל, פילר גז, גמל מים, חצר משותפת וחצר פרטית לחזיתות צד ואחורית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן קומה אחת המבוקש כעת להריסה. לא נמצאו היתרי בניה בתיק הבניין.

המגרש הנדון נמצא בשכונת נווה שאנן וגובל בחזית קדמית דרומית ברחוב ראשון לציון. יש לציין שעל המגרש חלה מדיניות נווה שאנן מספר 9139 אשר קובעת מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/ומימוש זכויות מתמ"א 38. המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני-מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:

1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף;
2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע;
3. הגדרת תמהיל מגורים.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים שונים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים ולא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 68 בגוש שומא 6944 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.

התאמה לתוכנית 287, 44, 9139, ג1, מ1, ע1, תמ"א/1, אף היעוד מגורים ב' שכונת נווה שאנן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים מכוח תוכנית מ'	146% משטח מגרש של 425 מ"ר השווה ל 620.5 מ"ר אשר מתוכנן 48 מ"ר יהיו עבור שטחי שירות למבואות מדרגות בהתאם לכך סך הכל שטח עיקרי : 572.5 מ"ר	617.24 מ"ר	44.74 מ"ר מעבר למותר המבוקשים על ידי הקלות בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר, והקלה נוספת של 2.5% משטח המגרש השווה ל 10.62 מ"ר, לאחר אישור הנ"ל קיימת חריגה של 8.615 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
שטחי שירות מכוח תוכנית מ'	48 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות + 30% משטח עיקרי מותר השווים ל 171.75 מ"ר סה"כ שירות מעל הקרקע: 219.75 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ: 8 יח"ד (לא כולל ג/1) * 12 מ"ר = 96 מ"ר.	142.77 מ"ר סה"כ. 81.44 מ"ר עבור 9 מרחבים מוגנים ל 9 יח"ד.	
מספר קומות מכוח תוכנית מ'	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 5.65 קומות.	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 1 קומה בהקלה 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 6.65 קומות.	1 קומה המבוקשת כהקלה וניתן להמליץ.
צפיפות מותרת	מכוח תוכנית מ': 7.73 יחידות דיור למגרש וניתן לעגל ל 8 יח"ד. מכוח ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר.	קומת קרקע: 1 יח"ד בקומה 1: 2 יח"ד (אחת דופלקס) בקומה 2: 1 יח"ד בקומה 3: 1 יח"ד בקומה 4: 1 יח"ד בקומה 5:	

עמ' 470

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ: 9 יחידות דיור.	2 יח"ד בקומת גג חלקית (קומה 6): 1 יח"ד. סה"כ: 9 יחידות דיור בהתאם למותר.	
קווי בניין	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון (אף): 3.00 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון: 3.00 מ'	
	לחזית אחורית צפונית (מ'): 5.00 מ'	לחזית אחורית צפונית : 5.00 מ'	
	לחזית צידית מזרחית (מ'): 3.00 מ'	לחזית צידית מזרחית: 2.70 מ'	- 0.30 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ.
	לחזית צידית מערבית (מ'): 3.00 מ'	לחזית צידית מערבית : 2.70 מ'	- 0.30 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ.
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 9 יח"ד = 108 מ"ר. קו בניין: לחזית קדמית : 1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ') כלומר 1.20 מ') לחזית אחורית: 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ' לחזיתות צד: ללא הבלטת מרפסות. עיצוב ע"פ הנחיה מרחבית: גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות הנחיה מרחבית "מדלגות".	שטח: 64.41 מ"ר סך הכל ובממוצע של 8.05 מ"ר ליח"ד. קו בניין: לחזית קדמית : הבלטה של 1.20 מ' מעבר לקו בניין של 3.00 מ' בהתאם למותר. לחזית אחורית: מרפסות במסגרת קו הבניין. לחזיתות צד: במסגרת קו בניין צידי המבוקש בהקלה. עיצוב: מרפסות מדלגות המשתנות בכל קומה בחזית קדמית ואחורית בניגוד למותר	- לא ניתן לאשר את עיצוב המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות.

עמ' 471

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הבליטה של כל הגזזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה.	בכל קומה מבוקשת בליטה שונה בניגוד למותר.	בכל קומה מבוקשת בליטה שונה בניגוד למותר.
שימושים מותרים בקומת הקרקע (44 /9139)	ע"פ מדיניות מדובר באזור מגורים והנחיות עיצוב קומת קרקע אינן חלות בהתאם לכך מותר מגורים בקרקע ושימושים לתפקוד הבניין.	קומת הקרקע כוללת חדר אשפה קומת עמודים מפולשת ודירת גן .	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	65% * 192 מ"ר = 122 מ"ר	123.13 מ"ר עבור יח"ד אחת מעל 80 מ"ר.	- 1.13 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
גובה	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון גובה נטו כגובה קומה טיפוסית (2.98 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	4.9 מ' לא הוצגו מתקנים בחתכים	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו	
נסיגות	לחזית קדמית דרומית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית אחרות. לחזית אחורית צפונית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית קדמית. לחזיתות צד: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית דרומית: בהתאם למותר לחזית אחורית צפונית: בהתאם למותר לחזיתות צד: ללא נסיגה	- 1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות.	קומה אחת	
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 361.25 מ"ר	75% משטח המגרש השווים ל 272 מ"ר	
נסיגות מחזית	נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית לצורך בתי גידול	נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית לרחוב ראשון לציון	

עמ' 472

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמית (מדיניות)	וחלחול טבעי.		
גובה	4.00 מ'	3.67 מ' בהתאם למותר	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים , 8 מחסנים דירתיים, שטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן בקומת הקרקע וגרעין המכיל מבוא חדר מדרגות ומעלית אחת;	- מרתף מבוקש עבור שטח נלווה ללא ייעוד, רשום דירה בניגוד למותר.
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (9 יח"ד)	8 מחסנים דירתיים בהתאם למותר	
שטח נלווה	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד כלומר קטן מ 71 מ"ר	68.3 מ"ר בהתאם למותר	
בליטת המרתף מעבר לקווי בניין	גובה תקרת המרתף יבלוט עד 0.60 מ' מעל מפלס פני הקרקע הממוצעת	המרתף בולט לגובה של 25.85 מ', בעוד שמפלס פני הקרקע עומד על 23.60 מ'. ההפרש בין המפלסים הוא 2.25 מ'. לאחר ניכוי הבליטה המותרת (0.60 מ'), נותרת בליטה העולה על המותר בהיקף של 1.65 מ'.	1.65 מ' מ' חריגה בבליטת המרתף גובה הבליטה המותר ע"פ ע/1

התאמה לתקנות:

שטח המצללה	כן	לא	הערות
שטח המצללה		X	שטח הפרגולה : 18.6 מ"ר המהווה בהתאם למותר לא מוצג פרט פרגולה
פיתוח שטח /גדרות		X	הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי. גובה גדרות: גדר חזית מזרחית: בגובה +26.83 כלומר גובה הגדר 3.23 מ' ביחס לגובה מגרש שכן ללא פרט התואם להנחיות מרחביות. גדר חזית מערבית: בגובה +26.83 כלומר גובה הגדר 2.53 מ' ביחס לגובה השכן ללא פרט התואם להנחיות מרחביות. גדר חזית צפונית: בגובה +26.83 כלומר גובה הגדר 1.83 מ' ביחס לגובה השכן ללא פרט התואם להנחיות מרחביות. גדר חזית דרומית קדמית: בגובה +0.35 כלומר גובה גדר 0.40 מ' ביחס לגובה הרחוב

הערות	לא	כן	
מילוי אדמה : לא מוצג קו קרקע טבעית לכן אין אפשרות למדוד במדויק על פי מפת מדידה ניתן לראות כי מתוכנן מילוי אדמה של 0.77 מ' במרווח צפוני 1.00 מ' במרווח מזרחי ו-0.17 מ' במרווח מערבי			
מפלס כניסה קובעת *קיימת אי התאמה בין המפלסים המופיעים בתכנית לבין המפלסים המוצגים בתכנית המדידה. הבדיקה בוצעה בהתאם לתכנית המדידה המצורפת.		X	25.87=+0.00 מ' מוגבה ממפלס רחוב ב 25.60 ב 0.27 מ'
מסתור כביסה לא הוצג פרט מסתור כביסה, לא הוצג פתרון כביסה ליחידת הדירור בקומת הקרקע	X		
דוד שמש לא מוצג מיקום דוד שמש	X		

הערות נוספות:

* בתאריך 09/11/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת חוות דעת מתייחסת לתוכנית מתוקנת;
 * יש לציין כי גוש וחלקה בבקשה אינו תואם את המצב הקיים, הוסדר ב-2014 מחלקה 68 בגוש 6944 לחלקה 8 גוש 9033 ותיק המידע אינו בתוקף;
 * התכנון המוצע לפיתוח השטח כולל חריגות מהותיות במרתף, במפלסי הקרקע ובחיבור למגרש, ופוגע בעקרונות המנחים של חלחול טבעי והשתלבות נופית. היעדר מסמכי נוף בסיסיים מונע בחינה של הצומח הקיים, והגדרות המבוקשות חורגות משמעותית מהמותר.
 בנוסף, חסרים פתרונות למתקנים טכניים ולשירותים חיוניים כמו מסתור כביסה ופרטי פרגולה. מכלול הליקויים מצביע על פיתוח שאינו תואם את התכניות התקפות ואת המדיניות המרחבית ולכן אינו ניתן לאישור במתכונתו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים	1
הקלה לתוספת מרפסות אחוריות עד 40% מן המרווח המותר	2
הקלה בניוד זכויות בין קומות	3
הקלה לתוספת 2.65 קומות	4
הקלה לתוספת 5% עבור התקנת מעלית	5
הקלה לתוספת 6% לטובת שיפור תכנון	6
ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה	7
תוספת של 5% בשל תוספת 2 קומות	8

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה - בשיעור של 10% מקו בניין צידי מותר של 3.00 מ' ובנייה במרחק של 2.70 מ' לחזית צידית מזרחית ומערבית.	1
הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בהתאם לתקנות החוק.	2
ניתן להמליץ על הקלה - לניוד זכויות בין הקומות.	3

#	התייחסות
4	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת קומה 6.65 קומות מעבר ל-5.65 המותרות.
5	לא מומלץ לאשר הקלה - בשיעור של 5% עבור תוספת מעלית שכן תכנית "מ" הקצתה את שטחי הבניה הנדרשים לשם הקמת מעלית ואין מקום לכפל זכויות.
6	ניתן להמליץ על הקלה - בשיעור 6% משטח המגרש השווה ל-25.5 מ"ר.
7	הקלה לא רלוונטית - שכן בהתאם לתוכנית מ' החלה לא נדרשת קומת ביניים.
8	ניתן להמליץ על הקלה - לתוספת שטח בשיעור של עד 2.5% משטח המגרש לקומה נוספת על מספר הקומות המותרות לפי התכנית השווה ל-10.62 מ"ר וזאת לצורך התאמת זכויות הבנייה במסגרת הבקשה לאישור תוספת קומה.

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 29/01/2025 החליטה הוועדה המקומית לדחות את הבקשה. להחלטה הוגש ערר על ידי המבקשים.
בתאריך 07/07/2025 התקבלה החלטת ועדת הערר להחזיר בקשה מתוקנת לדיון נוסף לוועדה לאחר בחינה חוזרת כמפורט בהמשך;

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 29/01/2025 החליטה הוועדה המקומית שלא ניתן לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 9 יחידות דיור סה"כ, שכן:

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל-25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ-84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבנייה;
2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ-0.85 מ' בניגוד למותר;
4. אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבנייה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.
8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ-2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה-GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי.
10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;

13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין.
- להחלטה הוגש ערר על ידי המבקשים בתאריך 07/07/2025 התקבלה החלטת ועדת הערר הקובעת:
1. לאחר שקיימנו דיון בטענות הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי נדרש דיון נוסף בבקשה בפני הועדה המקומית. זאת, במסגרת הבקשה הקיימת, ולאור הערותינו בדיון. כפי שהובהר, אנו סבורות כי קיימת הצדקה תכנונית להקלות בקווי הבניין, וניוד השטחים בין הקומות. בנוסף, הבקשה כפי שאושרה בעין הקורא 9 עשויה להיות רלוונטית, מקום בו קידום הבקשה כאן המתין להחלטה שם. גם לא מצאנו דופי תכנוני באופן בו תוכננה הבקשה בהתייחס לחללים העוברים. זאת בדומה לפרויקטים אחרים בשכונה. עוד נציין שבמקרה זה חשש ערטילאי מפני עבירות בנייה עתידיות על רקע תכנון החללים, אין בו כדי למנוע תכנון אפשרי ואיכותי זה, שבא על רקע מספר הקומות המתחייב; בשאר הנושאים הצריכים להכרעה נדרש ליבון נוסף. בכלל זה נושא תוספת השטח ככל שקיים, שלא הובהר די הצורך, נושא המרפסות, סוגית המרתף וכיו"ב;
 2. עוד יוער כי כפי שציננה הועדה המקומית בדיון - נדרשת התייחסות מתכללת לכלל התיקונים הנדרשים;
 3. בכך מוצה הדיון בערר
- בהתאם לכך מובאת לדיון חוזר בוועדה לאור תכנית מתוקנת שנטענה בתאריך 30/10/25 וחוו"ד מתייחסת לתוכנית זו:

חוו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דנית יעיש)

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. קיימת חריגה בשטח עיקרי בשיעור של כ 9 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
 2. קיימת חריגה בתכסית הגג של 1.13 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
 3. לא ניתן לאשר מרתף הבולט 1.65 מ' מעל פני הקרקע בניגוד להוראות ע/1.
 4. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה, נדרש פתרון חניה לרכב פרטי (9.33 מקומות ו-1 נכה) ולא הוצג פתרון זה;
 5. מרפסות בניגוד להנחיות מרחביות, מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
 6. לא ניתן לאשר מילוי אדמה של 1.00 מ' שבניגוד להנחיות מרחביות וללא כל הצדקה תכנונית.
 7. לא ניתן לאשר גדר בחזית מזרחית בגובה 3.23 מ' שבניגוד למדיניות הועדה.
 8. לא ניתן לאשר גדר בחזית מערבית בגובה 2.53 מ' ו 1.83 מ' בניגוד למדיניות הועדה.
 9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפי ציוד נופי;
 10. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפי ציוד נופי;
 11. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
 12. המידע המופיע על ההגשה לנושא פיתוח שטח, מפלסי מגרשים גובלים וקו קרקע טבעית אינו תואם את המדידה והנתונים הקיימים לנושא גבהי פיתוח.
 13. בעקבות החלטת ועדת הערר ניתנו מעל ל 60 ימים לעורך הבקשה לקיים פגישות ולהגיש מפרט מתוקן, בפועל לא התקיימו פגישות או תיאומים במהלך זמן זה מול מהנדסת הרישוי. התכנית שהועלתה אינה עונה על כלל סעיפי השלילה שנמסרו לו, ועל כן אין אפשרות לאשרה.

הערה:

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

דרכת קודם

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

1. הריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים בן קומה אחת;
 2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 9 יחידות דיור המכיל:
 - בקומת מרתף: חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים, 8 מחסנים דירתיים, שטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן בקומת הקרקע וגרעין המכיל מבוא חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת פיר איורור וארונות שירות למערכות משותפות;
 - בקומת קרקע: קומת עמודים מפולשת, חדר אשפה, לובי כניסה ודירת גן אחת עם חצר לחזיתות צדיות וחזית אחורית המכילה ממ"ד, מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה במרפסת מהקומה מעל;
 - בקומה 1: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - יחידת דיור שניה - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שניה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 2: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שלישית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה ראשונה;
 - בקומה 3: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה רביעית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שניה;
 - בקומה 4: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שלישית;
 - בקומה 5: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת המכילה:
 - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;
 - על הגג: גג עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, פילר חשמל, פילר גז, גמל מים, חצר משותפת וחצר פרטית לחזיתות צד ואחורית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן קומה אחת המבוקש כעת להריסה. לא נמצאו היתרי בניה בתיק הבניין.

המגרש הנדון נמצא בשכונת נווה שאנן וגובל בחזית קדמית דרומית ברחוב ראשון לציון. יש לציין שעל המגרש חלה מדיניות נווה שאנן מספר 9139 אשר קובעת מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/ומימוש זכויות מתמ"א 38. המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני-מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:

1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף
2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע
3. הגדרת תמהיל מגורים.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים שונים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים ולא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 68 בגוש שומא 6944 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.

התאמה לתוכנית 287, 44, 9139, ג1, מ1, ע1, תמ"א/1, אף היעוד מגורים ב' שכונת נווה שאנן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הסדר קרקע	ע"פ תיק המידע מדובר בגוש שומא 68 נדרש הסדר קרקע ושטח החלקה יהיה 425 מ"ר לאחר סיום הסדר של הגוש.	בהתאם לחו"ד מחלקת הסדר קרקע ע"י מיכל תהן מ 03.05.2022, ניתן פטור שכן מדובר בגוש שומא, לכן, הסדר הגוש יבוצע ע"י מפ"י ומשרד המשפטים. שטח חלקה 425 מ"ר בהתאם למצוין בתיק המידע.	
שטחים עיקריים מכוח תוכנית מ'	146% משטח מגרש של 425 מ"ר השווה ל 620.5 מ"ר אשר מתוכן 48 מ"ר יהיו עבור שטחי שירות למבואות מדרגות בהתאם לכך סך הכל שטח		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עיקרי: 572.5 מ"ר	614.65 מ"ר	42.15 מ"ר מעבר למותר המבוקשים על ידי הקלה בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר. לא מומלץ לאשר את ההקלה והנ"ל לא ניתן לאישור.
שטחי שירות מכוח תוכנית מ'	48 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות + 30% משטח עיקרי מותר השווים ל 171.75 מ"ר סה"כ שירות מעל הקרקע: 219.75 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ: 8 יח"ד (לא כולל ג/1) * 12 מ"ר = 96 מ"ר.	209.74 מ"ר סה"כ. 96.79 מ"ר עבור 8 מרחבים מוגנים ל 8 יח"ד.	- 6.79 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר.
מספר קומות מכוח תוכנית מ'	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 5.65 קומות.	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 1 קומה בהקלה 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 6.65 קומות.	1 קומה המבוקשת כהקלה אך לאור התכנון לא מומלץ לאשר כמפורט בהמשך.
צפיפות מותרת	מכוח תוכנית מ': 7.73 יחידות דיור למגרש וניתן לעגל ל 8 יח"ד. מכוח ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ: 9 יחידות דיור.	קומת קרקע: 1 יח"ד בקומה 1: 2 יח"ד (אחת דופלקס) בקומה 2: 1 יח"ד בקומה 3: 1 יח"ד בקומה 4: 1 יח"ד בקומה 5: 2 יח"ד בקומת גג חלקית (קומה 6): 1 יח"ד. סה"כ: 9 יחידות דיור בהתאם למותר.	
קווי בניין	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון (אף): 3.00 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון: 3.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית אחורית צפונית (מ'): 5.00 מ' לחזית צידית מזרחית (מ'): 3.00 מ' לחזית צידית מערבית (מ'): 3.00 מ'	לחזית אחורית צפונית : 5.00 מ' לחזית צידית מזרחית: 2.70 מ' לחזית צידית מערבית : 2.70 מ'	- 0.30 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ. - 0.30 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ.
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 9 יח"ד = 108 מ"ר. קו בניין: לחזית קדמית : 1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ' (כלומר 1.20 מ') לחזית אחורית: 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ'. לחזיתות צד: ללא הבלטת מרפסות. עיצוב ע"פ הנחיה מרחבית: גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות הנחיה מרחבית "מדלגות". לא תתאפשר הבלטת גזוזטרה חזית בה אין גזוזטרות. הבליטה של כל הגזוזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה.	שטח: 72 מ"ר סך הכל ובממוצע של 8 מ"ר ליח"ד. קו בניין: לחזית קדמית : הבלטה של 1.20 מ' מעבר לקו בניין של 3.00 מ' בהתאם למותר. לחזית אחורית: מרפסות במסגרת קו הבניין. לחזיתות צד: במסגרת קו בניין צדי המבוקש בהקלה. עיצוב: מרפסות מדלגות המשתנות בכל קומה בחזית קדמית לרחוב בניגוד למותר מבוקשת הבלטת מרפסות בחזית צידית מזרחית בחלק מהקומות בניגוד למותר. בכל קומה מבוקשת בליטה	- לא ניתן לאשר את עיצוב המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות.

עמ' 480

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		שונה בניגוד למותר.	
חניה	ע"פ תיק מידע גישה לחניה תהיה במרווח צידי מזרחי.	הבקשה ללא חניה ומבוקש כופר.	- ראש חו"ד תנועה מכון בהמשך.
שימושים מותרים (44)	מגורים.	מגורים	
שימושים מותרים בקומת הקרקע (9139)	ע"פ מדיניות מדובר באזור מגורים והנחיות עיצוב קומת קרקע אינן חלות בהתאם לכך מותר מגורים בקרקע ושימושים לתפקוד הבניין.	קומת הקרקע כוללת חדר אשפה קומת עמודים מפולשת ודירת גן .	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית 65% בבניה בו זמנית לפי תכנית ג-1	65% * 197 מ"ר = 128 מ"ר	125 מ"ר עבור יח"ד אחת מעל 80 מ"ר.	
גובה	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון גובה נטו כגובה קומה טיפוסית (2.98 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	4.90 מ' לא הוצגו מתקנים בחתכים.	- לא הוצגו מתקנים בחתכים.
בינוי	גישה לשטח משותף .	גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו.	
נסיגות	לחזית קדמית דרומית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית אחרות. לחזית אחורית צפונית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית קדמית. לחזיתות צד: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית דרומית: בהתאם למותר לחזית אחורית צפונית: בהתאם למותר לחזיתות צד: ללא נסיגה	- 1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.

מרתפים מכוח ע/1

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 361.25 מ"ר	75.3% משטח המגרש השווים ל 320 מ"ר	
חלחול	15% משטח המגרש השווים ל 63.75 מ"ר	24.7% משטח המגרש השווים ל 105 מ"ר	
נסיגות מחזית קדמית (מדיניות)	נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית לצורך בתי גידול וחלחול טבעי.	ללא נסיגה	2.00 מ' לא מומלץ לסתות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף עד גבול מגרש קדמי.
גובה	4.00 מ'	3.15 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים , 8 מחסנים דירתיים, שטח נלווה (בשיעור של 74 מ"ר) המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן (בשטח של 75 מ"ר) בקומת הקרקע וגרעין המכיל מבוא חדר מדרגות ומעלית אחת;	
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (9 יח"ד)	8 מחסנים דירתיים.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	לא	בחתך הוצגה פרגולה בגג אך הנ"ל לא הוצג בתוכניות ולא ניתן לקבוע שטח ומיקום.
פיתוח שטח /גדרות	לא	- לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש כמו כן הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי. ע"פ חתכים נראה כי תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר. מבוקשים גדרות מעל 1.50 מ' המותרים דבר שלא ניתן לאשר.
מפלס כניסה קובעת	לא	26.20=+0.00 מ' מוגבה ממפלס רחוב ב 25.60 ב 0.60 מ' דבר שאין הצדקה לאשר.

הערות נוספות:

5. יש לציין כי הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 , אך לאור כך שהתקבל סירוב ממחלקת קונסטרוקציה אשר קבעה כי מדובר במבנה שתקן 413 לא חל עליו, ועל כן לא נדרש לחזקו כנגד רעידת אדמה , בתאריך 30/10/2024 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת ללא זכויות מכוח תמ"א 38 וזכויות מכוח תב"ע תקפה וכמו כן פורסמו הקלות בהתאם , חוות דעת מתייחסת לתוכנית מתוקנת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים
2	הקלה לתוספת מרפסות אחוריות עד 40% מן המרווח המותר
3	הקלה בניוד זכויות בין קומות
4	הקלה לתוספת 2.65 קומות

#	הקלה
5	הקלה לתוספת 5% עבור התקנת מעלית
6	הקלה לתוספת 6% לטובת שיפור תכנון
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	תוספת של 5% בשל תוספת 2 קומות

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - בשיעור של 10% מקו בניין צידי מותר של 3.00 מ' ובנייה במרחק של 2.70 מ' לחזית צידית מזרחית ומערבית.
2	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בהתאם לתקנות החוק.
3	לא מומלץ לאשר הקלה - עבור ניוז זכויות בין הקומות שכן מבוקש חלל כפול בקומות וניפוח נפחי הבניה .
4	לא מומלץ לאשר הקלה - עבור תוספת קומה מעבר ל 5.65 קומות מותרות שכן תכנון הבניין המכיל חללים כפולים רבים , מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה אינה מצדיקה תכנונית מתן הקלה.
5	לא מומלץ לאשר הקלה - בשיעור של 5% עבור תוספת מעלית שכן מדובר בבניה חדשה ויש לבנות במסגרת סל הזכויות המותר לרבות חובת נגישות בבניין חדש.
6	לא מומלץ לאשר הקלה - בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה .
7	הקלה לא רלוונטית - שכן בהתאם לתוכנית מ' החלה לא נדרשת קומת ביניים.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן לא מומלץ לאשר קומות בהקלה.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 29.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.12.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 07/08/2022 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 30/10/2024

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 9 יחידות דיור חדשות (8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

זרישת התקן:

- 9.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

11 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף.

חסר:

- 9.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים

לא ניתן לסכם את חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה מאחר ונדרשת השלמת חומר:

1. לא הוצג פתרון חנייה לרכב פרטי ע"י כניסת רכבים למגרש מרמפת החניה של המגרש השכן, בניגוד להנחיית תחנת תיאום הנדסי בתיק המידע "נגישות לחניה תאווה מתוך רמפת כניסה לבית מס' 9"
2. מספר יחידות הדיור המוצג בטבלת מאזן החניה של נספח התנועה אינו תואם את המוצג בתכנית האדריכלית

המלצה:

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 29.12.2024

מוצג חדר אשפה עם כלי האצירה הנדרשים עבור 9 דירות:
אין צורך בדחסן קרטונים מאחר ואין שטח מסחרי.
יש לתכנן אוורור לחדר כנדרש

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 29.12.2024

לא ניתן לאשר.

יש לעדכן בקומת הקרקע את קו הקומות העליונות ואת מיקום העמודים ולהגדיל את הגיוון באופן משמעותי.
יש להוסיף גיוון בפינה המזרחית של החזית לרחוב ולהשאיר שביל כניסה ברוחב מינימלי. יש למקם חלק מהנטיעות החדשות בחזית הקדמית.

גדר קדמית תהיה בגובה מטר מקסימום ממפלס המדרכה לכל אורך החזית.

נוסף תנאי לנטיעות

סכמת חלחול - תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 02.08.2023

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים של לא לאשר את פתיחת הבקשה.

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה;
2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר;
4. אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.

8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
 9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי.
 10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
 11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
 12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;
 13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין.
- חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אלון טל חנני: בקשה להריסה ובנייה מכוח התב"ע הקיימת. לא מאשרים את הבקשה, יש חריגה בשטחים, יש פה 13 סעיפים לסטייה. יש לציין שיש פה מסמך מדיניות שאושר ב-2013 בשכונה, הוא כן חל על הבקשה הזאת, אבל הוא לא חל עליה מבחינת הנחיות של קומת הקרקע. לא דרשנו בקומת הקרקע מגורים.

מלי פולישוק: הבקשה הוגשה לפני שנתיים.

אלון טל חנני: עורך הבקשה קיבל תיק מידע שלילי, למרות שתיק המידע היה שלילי ואי אפשר היה לאשר, הבקשה נקלטה במערכת. בשביל לצאת בסדר עם המבקשים, איפשרנו לתקן את הבקשה ולהתאם לתב"ע. זה לקח לו שנתיים, זה יצא שלילי. אנחנו גם לא מאפשרים עוד פעם תיקונים.

אלחנן זבולון: חוות דעת, לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה;
2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר;
4. אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.
8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי.
10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;

עמ' 485

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין. חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:

לשוב ולדון

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1735	תאריך הגשה	11/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	אנסקי 12	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	6986/224	תיק בניין	3656-012
מס' תב"ע	2691, 2230, 3/06/16, 312, 3578, 874, ג1, ע1,	שטח המגרש	498.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רויטל אמינוב	אנסקי 12, תל אביב - יפו 6680250
מבקש	יהודה אמינוב	אנסקי 12, תל אביב - יפו 6680250
בעל זכות בנכס	רויטל אמינוב	אנסקי 12, תל אביב - יפו 6680250
בעל זכות בנכס	יהודה אמינוב	אנסקי 12, תל אביב - יפו 6680250
עורך ראשי	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

הריסת יחידת דיור באגף צפון מערבי בקומה א' ובנייתה בצורה מורחבת, לרבות הריסת מחסן במרווח אחורי החורג מגבולות המגרש, בבנין קיים למגורים בן 2 קומות, 2 אגפים וחדר יציאה לגג עבור 4 יחידות דיור סך הכל, השינויים כוללים:

- בקומה א': הריסה שינויים והרחבת הדירה הצפון מערבית עבור יחידת דיור בת 3 חדרים, שיפור מיגון, סלון ומטבח, מרפסת פתוחה ותוספת מדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בגג;
- בקומת גג: הקמת חדר יציאה לגג, יציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה;
- בקומת גג עליון: מערכות סולאריות ודוודים;

על המגרש: עצים לשימור, הריסת מחסן, הקמת גדרות בגבולות המגרש והקמת נישה למערכות מים גז ומסתור אשפה בגבול מגרש צידי דרומי;

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה דו אגפי בן 2 קומות המכיל 4 יחידות דיור. שלושת יחידות דיור מתוך 4 הורחבו בעבר (שתי המזרחית והמערבית בקומת הקרקע). המגרש הנדון גובל ברחוב אנסקי מצפון מערב, חזית צידית דרומית גובלת במגרש ציבורי חום המשמש היום כחניון.

ליחידת הדיור הנדונה הוגשו בעבר שתי בקשות להיתר בנייה, אשר נדחו על ידי הוועדה המקומית. על ההחלטה האחרונה הוגש ערר (תא/1160/1222), שנדון ביום 16.2.2023, והערר נדחה. בהחלטת ועדת הערר נכללו הנחיות מפורטות ומנחות, שנועדו לשמש בסיס להגשה הבאה כלומר, לבקשה הנוכחית. ואלו עיקרי הדברים:

1. בהתאם לסעיף 9 לתכנית מק/2691, רשאית הוועדה המקומית לאשר הרחבה בקומה שנייה בקונטור הבניין הקיים או בחריגה מותרת, גם ללא הרחבה בקומת הקרקע, ובתנאי להסכמת בעלי הדירה שמתחתיה במקרה של חריגה.
2. מאחר והבנייה הקיימת בקומת הקרקע חורגת מקווי הבניין הצדדיים, הצמדת ההרחבה

בקומה העליונה לקונטור זה איננה ישימה ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. לפיכך, ניתן לשקול הקלה מדרישת הקונטור, או לראות בבעלי הדירה שמתחת כמי שנתנו את הסכמתם להרחבה המבוקשת.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		153	1970	הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף הצפון מערבי לחזית הקדמית הצדית והאחורית
		475	1970	הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף הצפון מערבי לחזית הקדמית הצידית והאחורית ובניית גדר בגבולות חצי המגרש
		470	07.11.1970	הרחבת יחידת דיור בקומת קרקע באגף דרום מזרחי לחזית הקדמית הצידית והאחורית.
		574	1974	הרחבת דירה בקומה א' באגף הדרום מזרחי לחזית הקדמית הצידית והאחורית
		882	04.01.1977	בקשה לשינויים והרחבת יחידת דיור בקומה א' באגף מערבי לחזית קדמית ותוספת מחסן בחצר האחורית על גבול מגרש השכן - יחידת הדיור המבוקשת להרחבה בבקשה זו.
09-0677	27/04/2009			בקשה להרחבת יחידת דיור קומה א' באגף המזרחי. בניית חדר היציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ סמוכה לחדר. הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן דירת המבקש הורחבה בפועל בסטייה מההיתר בקונטור שונה מהמאושר - נדחתה בוועדה
10-0121	20/01/2010			בקשה להרחבת יחידת דיור קומה א' באגף המזרחי - נדחתה בוועדה
12-2221	24/12/2012	13-1070	02/09/2013	בקשה לשינויים בדירה בקומה א' באגף הדרום מזרחי והוספת חדר יציאה לגג ופרגולת עץ במרפסת הגג.
22-1032	28/06/2022			בקשה לשינויים והרחבת יחידת דיור בקומה א' באגף צפון מערבי - נדחתה בוועדה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 4 תתי-חלקות, הבקשה חתומה על ידי המבקשים (תת חלקה 3) וע"י תת חלקה 2. לכל הבעלים האחרים נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36(ב) ופרסום מכוח סעיף 149 לחוק, והתקבלה התנגדות מבעל זכויות של תת חלקה 1 (יחידת דיור צפונית מורחבת).

התאמה לתב"ע 2230, 2691 (טיפוס הרחבה A)

זכות	מותר	מבוקש	סטייה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי בניה	125 מ"ר (50%) משטח המגרש כולל מרפסות וחלק יחסי של חדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות	121.36 מ"ר	
קווי בניין	לרחוב אנסקי: 2.00 מ' לחזיתות צד דרומית: 2.00 מ' לחזית צד צפונית: 2.00 מ' לחזית אחורית מערבית: 4.55 מ'	לרחוב אנסקי: 2.77 מ' 2.46 מ' 2.00 מ' 4.55 מ'	
התאמה לנספח בינוי ולתכנית הרחבות	הבנייה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה, במקרה של חריגה מקונטור הקיים תדרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה ביצוע שיפוץ המבנה וגיבון החצר אישור ההרחבות יותנה בהסדרה אדריכלית של מבני העזר	הבנייה מתבצעת ברצף קומת קרקע הורחבה בעבר וכעת במבוקשת הרחבה בדירה עליונה בהתאם למותר מבוקשת הרחבה של יחידת הדיור בקומה א' אשר חורגת מקו קיים בתחום הבניין הקדמי ביצוע פיתוח שטח וגדרות הריסה של מבנה עזר מעבר לקו המגרש	מבוקשת הקלה שמומלץ לאשר שכן, בהתאם למענה מוועדת הערר, נקבע כי ניתן לאשר את הבנייה גם ללא רצף עם קומת הקרקע, וזאת מאחר ואין ישימות תכנונית להתאמתה לקומת הקרקע החורגת מקו הבניין, והדבר היה יוצר סטייה ניכרת.
מסתור כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין.	הציג פתרון מסתור כביסה במרפסת הגג	

חדר יציאה לגג מכוח ג'1 בניה בשלבים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית	40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מבניהם) לכל דירה עליונה	38.9 מ"ר המהווה 32.8% מקומת הגג בהתאם למותר	
גובה	גובה חדרי יציאה לגג יהיה		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כגובה קומה (3.12 מ') טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'. גובה סה"כ 5.00 מ'	2.60 מ' 4.00 מ' בהתאם למותר	
נסיגות	2.00 מ' נסיגה לפחות מקו החזית הקדמית לרח' אנסקי משאר קווי חזיתות נסיגה של 1.2 מ' לפחות.	חזית קדמית לרח' אנסקי 2.00 מ' חזית צידית צפונית 1.20 מ' חזית אחורית מערבית 7.90 מ'	
גישה למתקנים טכניים	הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	גישה לגג טכני באמצעות סולם	
פרגולה על הגג			
שטח	שטח הפרגולה בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג כלומר	23.15 מ"ר המהווה 29% משטח מרפסת הגג בהתאם למותר	
נסיגות	1.20 מ' מרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין	1.96 מ' בין הפרגולה לחזית הבניין הצפונית 2.91 מ' בין הפרגולה לחזית הבניין המערבית	
גובה	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	2.78 מ' בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
שטח המצללה בגג הינה 22 מ"ר ביחס לגודל מרפסת הגג המצללה מהווה 28% משטח מרפסת הגג בהתאם למותר		
פיתוח שטח /גדרות	X	
גדר קדמית מזרחית לרחוב אנסקי: 1.00 מ' קדר צידית צפונית: 1.50 מ' גדר צידית דרומית: 1.50 מ' גדר אחורית מערבית: 1.50		

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	סטיה מטיפוס הבניה
2	בניה ללא רצף בקומת קרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לסטייה מטיפוס הבנייה לא רלוונטית- שכן, ניתן לאשר את הנ"ל מתוקף תכנית 2691
2	הקלה לבניה שלא ברצף עם קומת הקרקע שמומלץ לאשר- שכן, התאמה להרחבה הקיימת תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קווי הבניין. בנוסף, ניתן לראות בבעלי הזכויות בדירה בקומה התחתונה כמי שמסכימים לאופן ההרחבה שהתבקש מאחר ודירתם הורחבה.

תאריך הודעה אחרונה: 19/11/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חביבה יחזקאל - אנסקי 12, תל אביב - יפו 6680250	הגג שעליו מתבקשת תוספת הבנייה הוא רכוש משותף. לא קיים כל הסדר או הסכם לגבי חלוקת זכויות הבנייה או אופן השימוש בגג. לא ניתן לממש זכויות בנייה ללא הסדרת הזכויות הקנייניות כדין. אין מקום לאשר את בקשת ההקלה לתוספת בנייה ללא רצף בנייה בקומת הקרקע. קיימים עצי פרי ותיקים ובני עשרות שנים במקום המבוקש לבנייה, שלא נבדקו ולא הוזכרו בסקר העצים שהוגש. אין היתכנות קונסטרוקטיבית לבנייה ללא הורדת עמודים, והדבר מסוכן במיוחד לאור העובדה שהמבנה ישן. בעבר ועדת הערר המחוזית כבר דחתה בקשה דומה שכללה הורדת עמודים בקומת הקרקע. התכנית הנוכחית אינה כוללת שינוי מהותי לעומת התכנית שנדחתה, למעט הסרת העמודים שהתבקשו אז. קיימת התנגדות נחרצת לביצוע התכנית המבוקשת. הוועדה אינה מוסמכת לדון בעניינים קנייניים, ולכן אין לאשר את ההיתר עד להכרעה בסוגיה הקניינית; נוסף לכך, הבנייה תפגע בזכויות קנייניות ובעצי הפרי.

#	מתנגדים	נימוק
		יש לדרוש כי תינתן אפשרות להופיע בפני ועדת ההתנגדויות ולקבל עדכונים שוטפים על ההליך.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מדובר בבניין עם 4 יח"ד. 2 יח"ד בקומת קרקע ו - 2 יח"ד בקומה ראשונה. הבקשה הוגשה על ידי בעלי הזכויות בתת חלקה מס' 3 בהסכמת בעלי הזכויות בתת חלקה 2, שהיא דירה מס' 2 בקומת הקרקע. כמו כן, הדירה באגף הדרום מזרחי, תת חלקה 3, הורחבה באופן דומה וכן קיבלה היתר לתוספת חדרי יציאה לגג. לאור האמור ניתן לראות את בעלי הזכויות בדירה הדרום מזרחית, כמי שנתנו את הסכמתה להרחבה המבוקשת בהתאם לסעיף 271 לחוק המקרקעין. לפיכך הבקשה נתמכת בהסכמה של 75% מבעלי הזכויות בבניין. בהתאם למענה מוועדת הערר, נקבע כי ניתן לאשר את הבנייה גם ללא רצף עם קומת הקרקע, וזאת מאחר ואין ישימות תכנונית להתאמתה לקומת הקרקע החורגת מקו הבניין, והדבר היה יוצר סטייה ניכרת. לא צורפו למכתב ההתנגדות תמונות או הוכחות התומכות בטענות שהועלו. בנוסף, בהתאם לחוות דעת מכון רישוי - גנים ונוף, קיימת המלצה לאשר את הבקשה, לאחר שנבדק סקר העצים ונמצא כי הביצוע יתבצע בליווי אגרונום מטעם העירייה. כן קיים אישור מתכנן שלד לתכנון המוצע במסגרת הבקשה. התכנית כוללת שינויים מהותיים בפיתוח השטח, הסדרת פיתוח השטח וגדרות בגבול מגרש. הוועדה אינה עוסקת בנושאים קנייניים;	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 20.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 02.11.2025

סומן מסתור אשפה עם 2X360 בגבול מגרש צידי

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.07.2023

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים (2) סומנו לשימור
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	3.00	5.00	3.00	שימור	
54	מנגו הודי	4.00	20.00	3.00	שימור	1,868.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 11.05.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

בקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 11.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 01.05.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 224 בגוש 6986 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)

- לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור באגף צפון מערבי בקומה א' ובנייתה בצורה מורחבת לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה לגג בקומת הגג, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, 2 אגפים וחדר יציאה לגג עבור 4 יחידות דיור סך הכל;

כולל ההקלות האות:

3. הקלה לבניה שלא ברצף עם קומת הקרקע שמומלץ לאשר מאחר והצמדת הבניה בקומה העליונה לקונטור זה אינה ישימה, בהתאם להמלצת וועדת הערר בבקשה קודמת.
- לדחות את ההתנגדות מאחר שלא נמצאו הוכחות תומכות לטענות ולנוכח עמדת הגורמים המקצועיים (גנים ונוף, מתכנן שלד) שהמליצו לאשר את הבקשה, אשר עומדת בהיבטים התכנוניים ואינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. בנוסף, הבקשה עומדת ברף ההסכמות הנדרש בתכנית ג/1.

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	הגשת הסכמה מפורשת של בעלי הדירות בקומת הקרקע ובקומה השניה לבניית המעטפת.
6	כפוף למתן התחייבות לשיפוץ הבנין בהתאם להנחיות המצורפות וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה.
7	הריסת כל המסומן להריסה כפי מוצג במפרט לפני מתן ההיתר ולקבל את אישור מחלקת פיקוח.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השלמת שיפוץ הבניין בהתאם להיתר שניתן לדירת הגג ובהתאם להנחיות לשיפוץ של חב' שמ"מ.
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	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.
2	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
3	הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור סופי של מהנדס משה ממון לאחר סיום השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 5611294 / 5611492 - 03.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**ההחלטה: החלטה מספר: 38****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025:**

- **לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור באגף צפון מערבי בקומה א' ובנייתה בצורה מורחבת לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה לגג בקומת הגג, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, 2 אגפים וחדר יציאה לגג עבור 4 יחידות דיור סך הכל;**
כולל ההקלות האות:
- 4. **הקלה לבניה שלא ברצף עם קומת הקרקע שמומלץ לאשר מאחר והצמדת הבניה בקומה העליונה לקונטור זה אינה ישימה, בהתאם להמלצת וועדת הערר בבקשה קודמת.**
- **לדחות את ההתנגדות מאחר שלא נמצאו הוכחות תומכות לטענות ולנוכח עמדת הגורמים המקצועיים (גנים ונוף, מתכנן שלד) שהמליצו לאשר את הבקשה, אשר עומדת בהיבטים התכנוניים ואינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. בנוסף, הבקשה עומדת ברף ההסכמות הנדרש בתכנית ג/1.**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת הסכמה מפורשת של בעלי הדירות בקומת הקרקע ובקומה השניה לבניית המעטפת.
6	כפוף למתן התחייבות לשיפוץ הבנין בהתאם להנחיות המצורפות וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה.
7	הריסת כל המסומן להריסה כפי מוצג במפרט לפני מתן ההיתר ולקבל את אישור מחלקת פיקוח.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השלמת שיפוץ הבניין בהתאם להיתר שניתן לדירת הגג ובהתאם להנחיות לשיפוץ של חב' שמ"מ.
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	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.
2	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
3	הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור סופי של מהנדס משה ממון לאחר סיום השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון : 5611294 / 5611492 - 03.

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.