

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 25-0022-2 תאריך: 17/12/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה:
בנוכחות החברים:

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1448	0801-297	בני אפרים 297	שרון מנטין	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	1
2	25-1171	0821-019	קהילת ורשה 15	שמעון גוהר	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	11
3	25-0830	0877-038	כיסופים 38	איילת צורי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	17
4	24-1604	2141-030	בן יוסף שלמה 30	דני הוד	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	25
5	25-0675	0821-041	קהילת ורשה 41	ורשה 41 ריגה בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	34
6	25-0815	0944-002	רקנאטי ליאון 2	דנקר בירגר בע"מ	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	43
7	25-0814	0944-004	רקנאטי ליאון 4	דנקר בירגר בע"מ	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	49
8	24-1332	0941-067	לבנון חיים 67	הופיין 4 החזקות בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים מעל X קומות מסחריות	55
9	23-1314	0926-006	קרפל ליפא 6	ניסים אזולאי	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	68
10	24-1724	0187-259	דיזנגוף 259	שפק בראז נכסים בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	84
11	25-1152	0583-006	יוחנן הגדי 6	הוריזן יוחנן הגדי בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	91
12	24-1365	0194-029	ז'בוטינסקי 29	שקד אפרים ז'בוטינסקי ת"א בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	96
13	24-1681	0472-025	ויצמן 25	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	107
14	24-1362	0492-007	פינלס 7	בסט 4 אי"י פיתוח בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	120
15	24-1016	0006-068	יהודה הלוי 68	בן שלום דן דרין בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	133
16	23-1363	0025-242	בן יהודה 242	קן התור התחדשות עירונית - בן יהודה תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	151
17	24-1393	0110-010	הירדן 10	קבוצת זוארץ הירדן בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	167
18	24-1394	-0110	הירדן 10א	קבוצת זוארץ הירדן	בניה חדשה בנין מגורים גבוה	181

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
		א010		10 בע"מ	(מעל 13 מ')	
19	25-0187	-0156	שמרלינג 11	אמיר פרס	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	194
20	23-1282	0761-014	ניר עם 14	עילם וייס	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	206
21	25-1693	-0151	אחוזה 24א	רון רזון	שינויים חידוש היתר	217
22	25-1722	0637-001	שדרות יד לבנים 1	רחל כליף	שינויים חידוש היתר	220
23	25-0026	0150-006	מטולה 6	יפתח יפת	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	223
24	24-1303	1006-049	המערכה 35	א.ג. אופק החזקות- התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	232
25	25-0073	1078-004	כיכר הגייסות 4	א.ג. אופק החזקות- התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	244
26	25-0638	3672-038	חירותנו 40	מיכאל לויאן	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	256
27	25-0647	4041-040	קמואל 40	יעקב הסינג	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	264
28	24-1063	0173-017	קישון אפרים 17	רוב-פז ושות' בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	272
29	25-1661	0173-031	קישון אפרים 31	אטיאס דניאל	שינויים חידוש היתר	278
30	25-0729	3502-035	חובות הלבבות 33	מישל מערבי זגדון	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	281
31	25-0958	0003-078	נחלת בנימין 78	אדי גוסטמן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	288
32	25-1197	3174-006	אסף הרופא 6	תמר מרגוט שדה	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	295
33	25-1674	3488-003	ברגנר אליזבת 2	בסל אינווסטורס קורפ	שינויים חידוש היתר	300
34	23-0434	0040-018	ראש פינה 18	גלגל אחזקות ויזום בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	303
35	23-1153	3724-018	צונץ 18	קבוצת ניסנוב - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	320

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0022 תאריך: 17/12/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה:
בנוכחות החברים:

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	לא השתתף בבקשה בחירותינו 40
	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 באחווה 24
	אורנה כרביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלרואי
	אמיר בדראן	חבר מועצה	החל מהבקשה בשד' יד לבנים 1

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר 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 בניה פרוייקטים	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בניה יפו- דרום	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בניה מזרח	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בניה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בניה מרכז	
	אדר' אלון טל חנני	ראש צוות רישוי על מרחבי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	סגן ליועץ המשפטי	עו"ד 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	25-1448	תאריך הגשה	16/09/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	בני אפרים 297, בת מרים יוכבד 24	שכונה	תל ברוך צפון	
גוש/חלקה	6625/1199	תיק בניין	0801-297	
מס' תב"ע	53, 378, 2550 א, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	830.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרון מנטין	בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124
מבקש	הילה גבעון מנטין	בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124
בעל זכות בנכס	שרון מנטין	בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124
בעל זכות בנכס	הילה גבעון מנטין	בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124
עורך ראשי	אייל אינגבר	השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

בקשה לשינויים ותוספות בנייה יח"ד אמצעית בת 2 קומות מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), עבור יח"ד אחת (קוטג') בבניין טורי צמוד קרקע קיים, שמכיל 3 קוטג'ים זהים בקירות משותפים, כמפורט:

במרתף:
-הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר הצדדית-המזרחית, הסדרת מחיצות פנימיות עבור חדרי משחקים וחדר שירותים, והוספת חצר אנגלית ברוחב 0.85 מ' ובשטח של כ-1.50 מ' במרווח הצדדי המערבי ;

בקומת הגג:
-הריסת גג הרעפים הקיים (שאושר ללא ניצול) ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו בשטח 65.52 מ"ר.

במגרש:
-הריסת מסלעה קיימת במרווח הצדדי המערבי והקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 21 מ"ר עם חדר מכוונות תת קרקעית בשטח של כ-2 מ"ר,

- הקמת פרגולה קלה מפלדה ועץ עם קירוי שקוף בשטח כ-15 מ"ר מעל משטח מרוצף קיים,

- הריסת גדרות ואדניות שהוקמו במעבר משותף עבור 3 הקוטג'ים, החזרת מיקום של 2 מקומות החנייה השייכים לקוטג' הנדון לפי ההיתר והסדרת 2 מחסומים מתרוממים לפני החניות הנ"ל.

מצב קיים:

מדובר במגרש בין 2 רחובות. לכיוון הצפוני פונה לרחוב בת מרים יוכבד ולכיוון הדרומי לרח' בני אפרים. במגרש קיים בניין טורי צמוד קרקע מכיל 3 קוטג'ים בקירות משותפים, כ"א בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול חללו) מעל מרת, כעת מדובר בקוטג' האמצעי (שינויים ותוספת בניה בקוטג' הקיצוני הצפוני הוגשו בבקשה נפרדת מס' 25-1104 שאושרה ע"י רשות הרישוי וטרם הוצא היתר).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-1342	29/09/1993	94-0681	04/09/1994	בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת המרתף (3 יחידות קוטג' צמודות) המכיל: בקומת המרתף בכל יחידה - מרחב מוגן דירתי, חדר משחקים לילדים ומדרגות פנימיות; בקומת קרקע ו-א' - 3 דירות בנות 5 חדרים עם חדרי שרות ומרפסות פתוחות; גג רעפים ללא ניצול חלל הגג; על המגרש - פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש ו-6 מקומות חניה.
98-1772	29/10/1998	99-0421	13/05/1999	1. שינוי שם בעל ההיתר מס' 2-940681 מתאריך 31.08.94 מחביב יפה (ז"ל) לחביב דוד ; 2. שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות, תוספת שטח בקומה ב', שינויים והגבהת גדרות בגבולות המגרש עבור 3 קוטג'ים צמודים בבניה
25-1104	19/06/2025			שינויים ותוספת בנייה בבניין הקיצוני צפוני בן 2 קומות מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), עבור יח"ד אחת (קוטג') בבניין טורי קיים שמכיל 3 קוטג'ים זהים בקירות משותפים, הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 4/11/25 טרם הוצא היתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 3 תת חלקות עם הצמודות . הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה מס' 2 עם הצמדת חצר בשטח 197 מ"ר. לבקשה צורפה הסכמה מפורטת של בעלי תת חלקה מס' 1 הצפונית בנויה בקיר משותף, לענין בניית גדר הפרדה בין 2 יח"ד כפי שמבוקשת בחצר המערבית. לפי תשריט טאבו הפרגולה מוצעת בשטח פרטי. נשלחה הודעה לבעלי תת חלקה 3 לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות. נכסים - (ע"י שירה כהן 23.06.2025) המלצה לתת היתר חלקה 1199 בגוש 6625 בבעלות פרטית. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	לפי תכנית קומת הקרקע המותרץ בתכנית הראשית	קיים לפי היתר 67.61 מ"ר מוצעים שינויים פנימיים והוספת חצר אנגלית.	
גובה קומה	4 מ'	קיים לפי היתר 2.60 מ'	

עמ' 3

מידע: 24-01697 רישוי: 25-1448 ת.בניין: 0801-297

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חצר אנגלית	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעת חצר אנגלית במרווח הצדדי המעריבי ברוחב 0.85 מ' ובשטח 1.50 מ"ר.	
כניסה נפרדת	תותר כניסה נפרדת למרתף המכיל משרד בעלי מקצועה חופשי	מוצעת כניסה נפרדת למרתף מהקיר החיצוני המזרחי. במרתף לא קיים משרד.	כניסה נפרדת מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 378

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למגרש	2.49	קיימות לפי היתר 3 יח"ד(הגדלת הצפיפות אושרה לפי היתר משנת 1994 כהקלה).	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 53אר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20% משטח המגרש מקסימום (שטח קומה טיפוסית) שטח מגרש 830 מ"ר * 20% = 166 מ"ר / 3 יח"ד = 55.33 מ"ר מותר ב-2 קומות 110.66 מ"ר	אין שינויים בקומות. במסגרת ההיתר אושרה הקלה של 6% מעבר שטחים המותרים לפי כך קיים בהיתר בכל יח"ד: בקומת הקרקע: 59.13 מ"ר = 21.37% בקומה א': 68.16 מ"ר = 24.53% סה"כ 127.30 מ"ר = 46%.	
קווי הבניין	המגרש בין 2 רחובות: בחזית ל-2 הרחובות 5 מ' בצדדים 5 מ'	הבניין קיים לפי היתר במסגרת קווי הבניין המותרים פרט לחק של-כ-0.50 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי המערבי.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית 1ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים, רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-	שטח המוצע בקומת הגג 70.72 מ"ר רכס הגג 7 מ' ממפלס קומה א' שיפועי הגג 40% עם 2 שיפועים (בצורה זהה לצורת שיפועי הגג הרעפים שאושר ביח"ד הצפונית) התחלת שיפועי הגג מעל	שטח הנוצר בתוך שיפועים של 40% עם רכס עד 7 מ' הינו שווה לשטח קומה א'. לפי היתר, מעל קומה א' קיימת תקרת בטון המסומנת כעת להריסה ובמקומה בניית תקרת בטון חדשה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	40% כאמור בתקנות התכנון והבניה. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.	קירות חיצוניים בגובה 1.74 מ' במישור שפועי הגג קולטי שמש וסקילייט, דודים בתוך שיפועי גג הרעפים	

ברכת שחיה לפי תב"ע 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברכת שחיה	הועדה המקומית תהא שאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0. לפי מדיניות הועדה בבית פרטי בריכה במרווח צד או אחורי תורחק לפחות 1.0 מ' מגבולות החלקה	וצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 21 מ"ר במרווח הצדדי - המערבי, במרחק 1.10 מ' מגבול המגרש המערבי. לצד הצפוני הבריכה צמודה לגרד המפרידה מקוטג' הצפוני (צורפה הסכמה) ובמרחק של בין 7 מ' ל-9 מ' מהגרד המפרידה מהקוטג' הדרומי.	מבוקשת כהקלה להקמת הבריכה במרחק של 1.10 מ' מגבול המגרש הצדדי המערבי אך הפרסום לא רלוונטי מדובר על קוטג' עם חצר פרטית.
הערות	אישור בריכות שחיה וג'קוזי בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. - מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. - לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים	הקמת הבריכה מבוקשת כהקלה, בוצעו פרסומים ונמסרו הודעות לשכנים הגובלים והתקבלו התנגדויות. מתקנים טכניים תת קרקעים הבריכה לא מקורה, תוכנן גדר בטיחות בגובה 1.10 מ'	

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 מוצעת במסגרת קו הבניין המערבי הקדמי בשטח 15 מ"ר בחצר הצדדית - המערבית מפלדה ועץ מקורה בחומר שקוף, הוצגו פרטים.		
פיתוח שטח /גדרות		X
גדרות בגבולות מגרש הוצגו כקיימות. לא הוצג עבורן גובה ומפלסים.		

הערות	לא	כן	
עבור גדר הפרדה במרווח צדדי מערבי בין יח"ד הנדונה (תת חלקה 2) ליח"ד הצפונית (תת חלקה 1) הוגש הסכמה בין בעלים. הגדר כלפי יח"ד הדרומית הינו קיים - לא רשום גובה. לפי תשריט טאבו המרווח הצדדי מזרחי הינו מעבר משותף לחניה ברוחב 4.60 מ'. במעבר הנ"ד הוקמו ללא היתר אדניות וגדרות הפרדה סביב יח"ד הנדונה שכעת מסומנת להריסה. התייחסות מפורטת של גובה וחומר הגדרות ופרטי מחסום חניה ביח"ד הנדונה , נדרש כתנאי טכני.			
בררכת שחיה לא מקורה בשטח 21 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח הצדדי מערבי.		X	ברכות שחיה
ללא שינוי (+39.08)		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

התוכנית המקורית שהוגשה כללה שינוי מיקום מקום חניה אחד המאושר בהיתר ואישור בדיעבד של גדרות ואדניות שהוקמו ללא היתר במעבר המשותף של המגרש. עקב המלצה שלילית של מכון רישוי - תנועה ושל מח' רישוי הוגשה תכ' מתוקנת עם החזרת מקום החניה למיקום לפי ההיתר והריסת גדרות ואדניות שבמעבר. הדווח לועדה הינה לגבי התכנית המתוקנת מתאריך 2/12/2025.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל ממ"ד,מחסן,	1
ברכת שחיה במרווח צדדי מערבי במרחק של 1.10 מ' מגבול החלקה	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה להמליץ על הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד בעל מקצוע חופשי.	1
הפרסום לא רלוונטי, בריכת שחיה מותרת לפי הוראות תב"ע 2754, שחלה על המקום.	2

תאריך הודעה אחרונה: 18/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגד, בעל תת חלקה 3 מתנגד לבניה המבוקשת ולבניה שבוצע ללא היתר: 1.שינוי מיקום חניה ובנית גדרות במרווח הצדדי המזרחי מקטין המרווח המזרחי המשותף שהינו דרך כניסה לחניה מ-4.60 מ' ל-2.60 מ'. 2.כניסה נפרדת למרתף בטענתם הינה עבור קליניקה שפועלת	גבריאל פרשל - בת מרים יוכבד 24ג, תל אביב - יפו 6941124	1

עמ' 6

מידע: 24-01697 רישוי: 25-1448 ת.בניין: 0801-297

#	מתנגדים	נימוק
		במרתף ללא רשיון עסק. 3. הקמת המעלית מהווה ביטול מקום חניה מאושר והסדרת מקום חניה חלופי במעבר המשותף. 4. בנוסף הוספו שורה של 4 אדניות מול מדרגות הכניסה ליח"ד של המתנגד. 5.הקמת הבריכה שחיה יהווה פגיעה מהותית ובלתי אפיכה בזכויות הקנייניות של המתנגד, מטרד רעש, מטרד תברואתי ותשתיתי, פגיעה בפרטיות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	התכ' המקורית שהוגשה כללה שינוי מיקום חניה אחד המאושר בהיתר ואישור בדעבד של גדרות ואדניות שהוקמו ללא היתר במעבר המשותף של המגרש. עקב המלצה שלילית של מכון רישוי- תנועה ושל מח' רישוי הוגשה תכ' מתוקנת עם החזרת מקומות החניה למיקומם לפי ההיתר והריסת גדרות ואדניות שבמעבר. בריכת שחיה מוצעת בשטח חצר פרטית מוצמד ליח"ד הנדונה בבית שמכיל 3 קוטגים בקירות משותפים עם חצרות פרטיות מוצמדות לכ"א בצד המערבי. הבריכה הינה במרחק של כ- 7 מ' מגדר הפרדה בין יח"ד הנדונה ליח"ד המתנגדים ובמרחק של כ- 10 מ' מהבניין של המתנגדים , ולכן לא מהווה שום פגיעה במתנגדים.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 03.12.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מעודכנת שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 02/12/2025:

הבקשה כוללת:

תוספות בניה ושינויים המבוקשים בתת חלקה 2 לעומת היתר בניה מקורי מס' 94-0681 משנת 1994 אינם נוגעים בהסדר חניה שאושר בהיתר המקורי.

המלצה:

לאשר את הבקשה מההיבט התנועתי.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 15.06.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,356.50 ₪.
יש לטעת במגרש עץ אחד חדש.
סכמת חלחול: תקינה.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 17.11.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	מנגו הודי	3.00	5.00	1.00	שימור	
10	סיזיגיון מכבדי	5.00	14.00	1.00	שימור	
11	זית אירופי	3.00	10.00	3.00	שימור	989.70
12	פיקוס בנימינה	6.00	20.00	3.00	כריתה	1,356.50
13	פיג'ואה תרבותית	4.00	8.00	2.00	שימור	
14	מנגו הודי	5.00	8.00	3.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 06.07.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.06.2025)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 23.06.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 1199 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין אמצעי בן 2 קומות מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), עבור יח"ד (קוטג') בבניין טורי צמוד קרקע קיים שמכיל 3 קוטג'ים זהים בקירות משותפים, כמפורט:

במרתף:

-הסדרת מחיצות פנימיות עבור חדרי משחקים וחדר שירותים, והוספת חצר אנגלית ברוחב במרווח הצדדי המערבי ;

בקומת הגג:

-הריסת גג הרעפים הקיים (שאושר ללא ניצול) ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו ;
במגרש:

-הריסת מסלעה קיימת במרווח הצדדי המערבי והקמת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעית;

- הקמת פרגולה קלה מפלדה ועץ עם קירוי שקוף מעל משטח מרוצף קיים;
- הריסת גדרות ואדניות שהוקמו במעבר המשותף לחניה ל-3 הקוטג'ים, החזרת 2 מקומות החנייה השייכות לקוטג' שבנדון למקומם לפי ההיתר, והסדרת מחסום מתרומם בפני החניות הנ"ל.

כולל ההקלה הבאה:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף;
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי שינוי מיקום חניה אחד והקמת אדניות וגדרות עם שער חשמלי מתרומם בתוך מעבר המשותף לכלי רכב, שכן בתאריך 2/12/25 הוגשה תכנית מתוקנת שכוללת הריסתן והחזרת החניה למקום שאושר בהיתר מס' 94-0681 משנת 1994.
3. לדחות התנגדות להקמת בריכת שחיה שכן הבריכה מוצעת בשטח חצר פרטית בצד המערבי, מוצמדת למבקשים ובמרחק של 10 מ' מבניין המתנגדים ולא מהווה פגיעה כל שהיא במתנגדים.

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	הריסת אדניות וגדרות במעבר המשותף לצד המזרחי לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,356.50.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין אמצעי בן 2 קומות מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), עבור יח"ד (קוטג') בבניין טורי צמוד קרקע קיים שמכיל 3 קוטג'ים זהים בקירות משותפים,

כמפורט:

במרתף:

-הסדרת מחיצות פנימיות עבור חדרי משחקים וחדר שירותים, והוספת חצר אנגלית ברוחב במרווח הצדדי המערבי ;

בקומת הגג:

-הריסת גג הרעפים הקיים (שאפשר ללא ניצול) ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו ;

במגרש:

-הריסת מסלעה קיימת במרווח הצדדי המערבי והקמת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעית;

- הקמת פרגולה קלה מפלדה ועץ עם קירוי שקוף מעל משטח מרוצף קיים;

- הריסת גדרות ואדניות שהוקמו במעבר המשותף לחניה ל-3 הקוטג'ים, החזרת 2 מקומות החנייה השייכות לקוטג' שבנדון למקומם לפי ההיתר, והסדרת מחסום מתרומם בפני החניות הנ"ל.

כולל ההקלה הבאה:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף;

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי שינוי מיקום חניה אחד והקמת אדניות וגדרות עם שער חשמלי מתרומם בתוך מעבר המשותף לכלי רכב, שכן בתאריך 2/12/25 הוגשה תכנית מתקנת שכוללת הריסתן והחזרת החניה למקום שאושר בהיתר מס' 94-0681 משנת 1994.

3. לדחות התנגדות להקמת בריכת שחיה שכן הברכה מוצעת בשטח חצר פרטית בצד המערבי, מוצמדת למבקשים ובמרחק של 10 מ' מבניין המתנגדים ולא מהווה פגיעה כל שהיא במתנגדים.

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	הריסת אדניות וגדרות במעבר המשותף לצד המזרחי לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,356.50 ₪.

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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

עמ' 10
מידע: 24-01697 רישוי: 25-1448 ת.בניין: 0801-297

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד 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 מסלול	25-1171	תאריך הגשה	08/07/2025	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת גזוזטרה לבניין קיים	

כתובת	קהילת ורשה 15, קהילת ורשה 19, קהילת ורשה 19א, קהילת ורשה 19ב, 3 976	שכונה	הדר-יוסף	
גוש/חלקה	6636/854	תיק בניין	0821-019	
מס' תב"ע	2204, 2204א, 5000, תמ"א/1	שטח המגרש	930.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמעון גוהר	קהילת ורשה 15, תל אביב - יפו 6970064
בעל זכות בנכס	שמעון גוהר	קהילת ורשה 15, תל אביב - יפו 6970064
עורך ראשי	זיוה גנור	מרחביה 77, חיפה
מתכנן שלד	איליה קפלן	קנדינסקי 44, קרית אתא 2826700

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

תוספת של שתי מרפסות פלדה לשתי דירות בקומה א' (באותה בעלות).
המרפסות תהיינה פתוחות ומקורות באופן חלקי ע"י המרפסות הקיימות בדירות שבקומה ב' מעליהן, וכל אחת מהן בשטח של 12 מ"ר. המרפסות ימוקמו בחזית הקדמית המזרחית, בבליטה של 1.51 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ', בבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף.
בנוסף, מוצעת הגדלה של שטח יציאת החירום על הקרקעית הקיימת ממקלט במרתף, במרווח הקדמי, וכן יצירת מנהרת חילוץ באורך של כ-3 מ', הבולטת של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 4 מ'.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, 17 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-0458	14/04/1993	93-0384	20/05/1993	הריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש למגורים ל-17 יחידות דיור, עם 2 כניסות בן 5 קומות מעל מרתף המכיל בקומת המרתף מקלט בלבד, בקומת עמודים לובי כניסה, חדר אשפה, ח' דודים, ח' טרנספורמטור, 18 מקומות חניה ; בקומה א' דירה אחת בת 2 חדרים, 4 דירות בנות 3 חדרים, כולם עם חדרי שרות בקומה ב' דירה אחת בת 5 חדרים ו-3 דירות בנות 3 חדרים כולם עם חדרי שרות; בקומה ג' דירה אחת בת 4 חדרים וח' שרות; בקומות ד'-ה' דירת דופלקס אחת בת 5 חדרים ו-3 דירות בנות 4 חדרים, ח' שרות מדרגות פנימיות

עמ' 12

מידע: 01797-24 רישוי: 1171-25 ת.בניין: 0821-019

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ומרפסות גג. לכנין חדר מדרגות ומעלית (משותפים) לכל הקומות. על הגג חדרי מכוניות מעלית, מיכל מים, מערכת סולרית, חדר משאבות.
93-1400	18/10/1993	94-0769	19/10/1994	שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת שטח חדרי מדרגות בקומות א', ב', ג' ו-ד', בניית המשך חדרי המדרגות לקומה ה' והמשך מגדלי המדרגות על הגג, סידור כניסות נוספות לחלק העליון של 3 דירות הדופלקס, תוספת בניה בקומות עליונות והקמת חדרי מכוניות מעלית, חדרי משאבות ומיכל מים על הגג. על המגרש פיתוח שטח ו-13 מקומות חניה
96-1716	21/10/1996	97-0197	06/03/1997	שינויים פנימיים וחיצוניים בכל הקומות, שינויים בחזיתות ופיתוח השטח בבנין בבניה בן 5 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף
10-1266	04/08/2010	11-0866	11/12/2011	חדר יציאה לגג עבור היחידה הדרומית עם מדרגות פנימיות לדירה שמתחתיו ומרפסת גג מרוצפת הצמודה לדירה. הכל בבנין קיים למגורים בן 5 קומות, מעל קומת עמודים ומעל מרתף עם יציאה לגג ממדרגות משותפות
13-1339	09/07/2013	13-1126	10/09/2013	הארכת תוקף היתר מס' 11-0866 מתאריך 11/12/2011 לשנתיים נוספות מתאריך 11/12/2011.
14-2242	09/11/2014	14-1323	21/01/2015	הארכת תוקף היתר מס' 11-0866 שניתן בתאריך 11/12/2011 לשנה נוספת מתאריך 11/12/2014 בשל הנסיבות המיוחדות, לחדר יציאה לגג עבור היחידה הדרומית עם מדרגות פנימיות לדירה שמתחתיו ומרפסת גג מרוצפת הצמודה לדירה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 18 תת חלקות (17 יח"ד + תת חלקה נוספת עבור חדר טרנספורמטור בשטח 25 מ"ר בקומת הקרקע). הבקשה הוגשה בחתימת המבקש בעל 2 יח"ד בקומה א' בהן מבוקשות המרפסות (תת חלקה מס' 3 ותת חלקה מס' 10). נשלחו הודעות לשאר בעלי זכות בנכס לפי תקנה 36 ב' ו-149 והתקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שירה כהן 12.01.2025) המלצה לתת היתר חלקה 854 בגוש 6636 בבעלות פרטית. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתקנות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	הקמת מרפסות בשטח עד 14 מ"ר ובתנאי ששטחן בממוצע	מוצעות 2 מרפסות בולטות בחזית קדמית בשטח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לא יעלה על 12 מ"ר	12 מ"ר כ"א	
קווי בניין לפי תב"ע 2204 טיפוס G	קו הבניין הקדמי 4 מ' קו בניין צדדי מערבי 4 מ' קו בניין צדדי מזרחי 0 מ' קיר משותף קו בניין אחורי 5.50 מ'	מוצעות מרפסות בבליטה של 1.51 מעבר לקו הבניין המותר של 4 מ' (37.5%) תוספת בניה להגדלת יציאת חירום ממקלט קיימת מעל מפלס הקרקע בחצר, להסדרת מנהרת חילוץ מחוץ לקו הבניין 1.60 מ' בצדדים ואחור לא מוצעת בניה	הבלטת המרפסות מבוקשת כהקלה מעבר לקו הבניין של 4 מ' לא ניתן להמליץ על בניית מנהרת חילוץ על קרקעית 1.60 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר כתוספת ליציאת חירום קיימת, הנ"ל מהווה שטח מעבר לקו הבניין הקדמי.
גובה מרפסת מעל פני הקרקע	גובה מינימלי 2.50 מ'	המרפסות בחלקן 2.50 מ' מעל פני הקרקע ובחלקן כ- 1.0 מ' בלבד (מעל מנהרת החילוץ המוצעת)	גובה מעל פני הקרקע בניגוד לתקנות .
התאמה להנחיות מרחיות	מותר הסדרת מרפסות בחפיפה.	המרפסות המוצעות אינן בחפיפה עם המרפסות בקומה ב'	לא ניתן לאשר שכן המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מוצעות מרפסות בקומה א' של הבניין כ"א בשטח 12 מ"ר, בחלקן בגובה של 1.0 מ' בלבד מעל בניה בקומת הקרקע בניגוד לתקנות (נדרש 2.50 מ').		X

הערות נוספות:

יש לציין שהיתר המקורי של הבניין הינו משנת 1993 וניתן באישור הועדה המקומית עבור מספק הקלות: - שינוי בתכנית בינוי לתב"ע 2204, -חריגה חלקית בקו בנין קדמי בקומות ב' ג' ד' ו-ה' בשיעורים שאינם חורגים מעבר לקו הבנין של קומה א', -חריגה חלקית בקו בנין אחורי בקומה ה', -תוספת 2% לאחוזי הבניה הקבועים בתב"ע בגין המעליות. המרפסות המוצעות בקומה א' מעבר קו הבנוי בקומה א', נוגדת תכ' הבינוי שאושר בזמנו אינם בחפיפה עם מרפסות בקומה ב' בניגוד להנחיות מרחביות ולא משתלבות עם חזיתות שאושרו בזמנו ע"י שינוי הבינוי לתב"ע 2204.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.51 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 38 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על הבלטת מרפסות שכן המרפסות מוצעות לא בחפיפה עם המרפסות בקומה ב' והנ"ל בניגוד להנחיות המרחביות, ובנוסף מדובר במרפסות בקומה א' שגובה מתחתיהן בחלקן רק 1 מ' מעל יציאת חירום שבניגוד לתקנות החוק - נדרש 2.50 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 27/05/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	משה גרינברג - קהילת ורשה 15, תל אביב - יפו 6970064	ההתנגדות מוגשת בשם מספר בעלי דירות בבית שברחוב קהילת ורשה 15 בתל אביב. ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד אורי ויזנברג בשם מספר בעלים המתנגדים להקמת המרפסות שאינן משתלבות בעיצוב הבניין ולכניית מנהרת חילוץ ממקלט המוצעת בשטח החצר שהינו רכוש משותף ללא הסכמתם.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המרפסות אינן משתלבות בעיצוב הבניין ולכניית מנהרת חילוץ ממקלט המוצעת בשטח החצר שהינו רכוש משותף ללא הסכמת בעלי זכות בנכס. מרפסות בקומה א' שגובה מתחתיהן בחלקן רק 1 מ' מעל יציאת חירום שבניגוד לתקנות החוק - נדרש 2.50 מ'.	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 02.06.2024

קיים עץ אחד לשימור בקרבת מנהרת המילוט המבוקשת מהמקלט.
יש לשמר אותו בליווי אגרונום

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
415	איבסקוס רם	3.00	30.00	1.00	שימור	4,160.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 02.01.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.06.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 12.01.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 854 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- מרפסות בקומה א' מוצעת בגובה מתחתיה עד 1 מ' מעל יציאת חירום שגם מוצעת במרווח הקדמי והנ"ל בניגוד לתקנות חוק שדורש לפחות 2.50 מ'.
- בניית המרפסות בקומה א' בחלקן מקורה אינה בחפיפה עם מרפסות שמעלה, בניגוד להנחיות המרחביות;
- המרפסות אינן משתלבות בחזית הקדמית של הבניין שבמקור אושר ע"י שינוי תכנית הבינוי ובחריגה חלקית בקו בנין קדמי בקומות ב' ג' ד' ו-ה' בשיעורים שאינם חורגים מעבר לקו הבנין של קומה א';
- מוצעת תוספת בניה בגובה כ-1.60 מ' מנהרת חילוץ על קרקעית (בנוסף ליציאת חירום קיימת), מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' והדבר מהווה סטיה ניכרת;
- הגדלת יציאת חירום מוצעת בתוך חצר משותפת ולא התקבלה הסכמת מפורטת של כל בעלי זכות בנכס, אלא התנגדויות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/12/2025:

אלנה דוידזון: הקמת 2 מרפסות בקומה א', יש התנגדויות, וקיבלנו את ההתנגדויות ולא מאשרים.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- מרפסות בקומה א' מוצעת בגובה מתחתיה עד 1 מ' מעל יציאת חירום שגם מוצעת במרווח הקדמי והנ"ל בניגוד לתקנות חוק שדורש לפחות 2.50 מ'.

עמ' 16

מידע: 24-01797 רישוי: 25-1171 ת.בניין: 0821-019

- בניית המרפסות בקומה א' בחלקן מקורה אינה בחפיפה עם מרפסות שמעליהן, בניגוד להנחיות המרחביות;
- המרפסות אינן משתלבות בחזית הקדמית של הבניין שבמקור אושר ע"י שינוי תכנית הבינוי ובחריגה חלקית בקו בנין קדמי בקומות ב' ג' ד' ו-ה' בשיעורים שאינם חורגים מעבר לקו הבניין של קומה א';
- מוצעת תוספת בניה בגובה כ-1.60 מ' מנהרת חילוץ על קרקעית (בנוסף ליציאת חירום קיימת), מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' והדבר מהווה סטייה ניכרת;
- הגדלת יציאת חירום מוצעת בתוך חצר משותפת ולא התקבלה הסכמת מפורטת של כל בעלי זכות בנכס, אלא התנגדויות.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0830	תאריך הגשה	29/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת גזוזטרה לבניין קיים פרגולה	

כתובת	כיסופים 38	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/720	תיק בניין	0877-038
מס' תב"ע	1536, 1740, 232אר, 379, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א/40/1/1	שטח המגרש	902.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רות שריג	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
מבקש	מיכל קורן	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
מבקש	ניב צבי בס	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
מבקש	איילת צורי	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
בעל זכות בנכס	רות שריג	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
בעל זכות בנכס	מיכל קורן	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
בעל זכות בנכס	ניב צבי בס	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
בעל זכות בנכס	איילת צורי	כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	שמואל פנט	הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

תוספת בניה בבניין בן 2 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת + דירת גן בת קומה אחת בעורף הבניין, מקלט תת קרקעי משותף קיים, 5 יח"ד, הכוללים: - בקומות א ו-ב' הוספת 4 מרפסות מקורות ופתוחות, בשטח 10.20 מ"ר כ"א, בחזית הצפונית הקדמית, המרפסות בקומה ב' מקורות ע"י פרגולה קלה; - בקומת הגג: הריסת פרגולות ומחסן שנבנו עד מעקה הגג ללא היתר, הגדלת שטח של 2 חדרי יציאה לגג הקיימים : החדר המערבי עד לשטח 39.10 מ"ר, החדר המזרחי עד לשטח 38.71 מ"ר (כולל בניה שנבנתה ללא היתר וכעת מוצעת לאישור בדיעבד), והקמת פרגולה קלה על מרפסת הגג בכ"א.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט משותף במרתף + ודירת גן בת קומה בעורף הבניין, סה"כ 5 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1-157	5/1/1984	הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט תת קרקעי משותף ו-2 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות. 5 יח"ד.
		2/60	31/5/1989	שינויים בקומה טיפוסית, תוספת שטח עיקרי

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בדירה בקומת הקרקע
		1-153	26/12/1995	שינויים בקומת עמודים בשטחים המשותפים
92-0649	26/04/1992	94-0311	04/05/1994	שינויים בדירה אחת בקומה א' הכוללים הגדלת חלונות, והפיכת חלון לחלון צרפתי. יציקת תקרת בטון מעל המחסן הקיים בקומת העמודים של בנין קיים למגורים
24-1791	23/12/2024			הריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע בחלק העורפי דרומי של המגרש כולל הריסת הרצפה והתקרה, הריסת מקלט הקיים בתוך הדירה, פרט לקיר הצפוני של הדירה ובנייתה מחדש כולל תוספת בניה של כ-12 מ"ר כלפי השטח הקיים לפי היתר המקורי ובניית ממ"ד, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע, בנייה חלקית וחדרי יציאה לגג, 5 יח"ד. במגרש: הריסת מחסן ובית עץ הקיימים ללא היתר בחצר המוצמדת לדירה הנדונה, פיתוח שטח, הסדרת שער כניסה עם שביל גישה לשטח החצר הפרטית משטח החצר המשותפת והקמת 3 פרגולות קלות. הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 7/5/25 טרם הוצא ההיתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 5 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקות 2,3,4,5, (שמהווה 80%) נשלחו הודעות לבעלי זכות בתת חלקה 1 לפי תקנה 36 ב' ו- 149 ולא התקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.02.2025) המלצה לתת היתר חלקה 720 בגוש 6623 בבעלות פרטית. מגירה 2000 הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט. במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחוזרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור. אין מניעה לאשר את הבקשה.

232אר , תקנות החוק עבור מרפסות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	שטח שירות מעל מפלס הכניסה לפי החלטת 177ב'-	שטח מתכת למרפסות לא	התיקון נדרש כתנאי טכני

עמ' 19

מידע: 24-00266 רישוי: 25-0830 ת.בניין: 0877-038

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	11 מיום 6/11/1996 גזזטראות ובליטות: שטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שני קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות. בליטות עד 0.50 מ' מקיר הבניין	חושב כשטח שירות.	
התאמה לתקנות	הקמת מרפסות בשטח של 14 מ"ר ובתנאי ששטחן בממוצע בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. $4 \times 12 = 48$ מ"ר	מוצעות 4 מרפסות בולטות בשטח 10.20 מ"ר כ"א $10.20 \text{ מ"ר} \times 4 = 40.80 \text{ מ"ר}$	
הבלטת המרפסות	עד 40% מחוץ לקו הבניין או 2 מ' - הקטן שביניהם	קו בניין קדמי 6 מ' מוצעות מרפסות מוצעות בחריגה של של 2 מ'	הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן להמליץ
קווי בניין	קו בניין קדמי 6 מ' קווי בנין צדדיים 4 מ' קו בניין אחורי 7 מ'	מרפסות בולטות מחוץ לקו הבניין הקדמי בין 1.22 מ' ועד 2 מ'. אין בניה בצדדים ולאחור.	הבלטת המרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ע"פ תכנית ג1, ניתן יהיה לכנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מבניהם) כאשר חדר היציאה לגג יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.	מוצעות הגדלת שטח 2 חדרי יציאה לגג הקיימים: המערבית 39.10 מ"ר המזרחית 38.71 מ"ר	
נסיגה ממעקה הגג	בחזית קדמית 2 מ' בצדדים ואחורי 1.20 מ'	בחזית קדמית כ-7 מ' בצדדי 1.20 מ' אחורי הבניה מוצעת עד מעקה הגג - ללא נסיגה	1.20 מ' - הבניה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית אחורית מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.
גובה חדרי יציאה לגג	גובה נטו לפי גובה קומה טיפוסית 2.70 מ' ולא יותר מ-3 מ' גובה ברוטו כולל מתקנים עד 5 מ'	2.50 מ' לפי גובה הקיים על הגג העליון קיימים קולטי שמש וזודים שלא הוצגו בחתכים ולכן גם לא נרשם גובה כולל מתקנים.	השלמת חתכים עם סימון מתקנים טכניים על הגג כולל מידת גובה נדרש כתנאי טכני.
פרגולה על מרפסת הגג	עד 1/3 ממרפסת הגג, במרחק 1.20 מ' ממעקה הגג שטח מרפסת גג	פרגולה מוצעת עבור 2 חדרי היציאה לגג בשטח 36.23 מ"ר במרחק של 1.20 מ' ממעקה	

עמ' 20
מידע: 24-00266 רישוי: 25-0830 ת.בניין: 0877-038

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	122.14 מ"ר / 3 = 40.71 מ"ר	הגג בצדדים וכ- 3.80 מ' ממעקה הגג בחזית קדמית.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אווורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X	לא הוצג אוורור חדרי שירותים פנימיים. נדרש כתנאי טכני
שטח המצללה	X		פרגולה קלה מפרופילי מתכת ותריס עץ על מרפסת הגג ומעל המרפסות בקומה ב'
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
מרפסת	X		

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ על הבלטת המרפסות בחזית הקדמית עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 6 מ'.
2	אין מניעה להמליץ על תוספת בניה עבור הגדלת שטח 2 חדרי היציאה לגג הקיימים ללא נסיגה ממעקה הגג האחורי.

תאריך הודעה אחרונה: 18/06/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 06.02.2025

כל העצים הבוגרים במגרש מיועדים לשימור
אין צורך בנטיעות חדשות

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	Grevillea חסונה robusta - צריפי	16.00	55.00	5.00	שימור	10,264.00
5	Grevillea חסונה robusta - צריפי	15.00	45.00	5.00	שימור	6,871.00

עמ' 21

מחידע: 24-00266 רישוי: 25-0830 ת.בניין: 0877-038

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	Grevillea חסונה robusta - צריפי	15.00	50.00	5.00	שימור	8,482.00
7	Grevillea חסונה robusta - צריפי	14.00	45.00	6.00	שימור	9,161.00
8	Celtis australis מיש דרומי	7.00	20.00	4.00	שימור	3,217.00
9	Dypsis (דיפסיס) Decaryi - דקל	6.00	30.00	3.00	שימור	2,592.00
14	וושנינגטוניה חוטית Washingtonia filifera - דקל	8.00	50.00	4.00	שימור	3,456.00
16	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	11.00	70.00	4.00	שימור	5,768.00
17	Olea europaea זית ארופאי	6.00	30.00	3.00	שימור	2,941.00
18	ברכיכטון הסלעים Brachychiton rupestris	6.00	35.00	3.00	שימור	5,542.00
21	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	10.00	30.00	2.00	שימור	3,054.00
23	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.00	30.00	4.00	שימור	4,072.00
24	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.00	30.00	4.00	שימור	4,072.00
25	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.00	30.00	4.00	שימור	4,072.00
26	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.00	30.00	4.00	שימור	4,072.00
27	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.00	30.00	4.00	שימור	4,072.00
28	Ficus השדרות microcarpa	10.00	90.00	5.00	שימור	17,492.00
29	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	11.00	50.00	4.00	שימור	5,881.00
33	ברכיכטון דו-גוני Brachychiton discolor	6.00	25.00	2.00	שימור	2,121.00
34	ברכיכטון הסלעים Brachychiton rupestris	6.00	40.00	3.00	שימור	7,238.00
35	ברכיכטון אדרי acerifolius - צריפי	6.00	20.00	1.00	שימור	1,357.00
36	ברכיכטון אדרי acerifolius - צריפי	6.00	20.00	1.00	שימור	1,357.00
37	ברכיכטון אדרי acerifolius - צריפי	6.00	20.00	1.00	שימור	1,357.00
68	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	10.00	30.00	2.00	שימור	3,054.00
73	Ficus lyrata פיקוס כינורי	9.00	35.00	5.00	שימור	4,156.00
196	Dracaena draco דרצנה דרקו	6.00	20.00	3.00	שימור	1,809.60
198	קתרוסית מרובעת	9.00	20.00	2.00	שימור	1,357.20

עמ' 22

מידע: 24-00266 רישוי: 25-0830 ת.בניין: 0877-038

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	Citharexylum spinosum					
203	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.00	25.00	2.00	שימור	1,413.70
204	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.00	25.00	2.00	שימור	1,413.70
205	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.00	25.00	2.00	שימור	1,413.70
206	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.00	25.00	2.00	שימור	1,413.70
271	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius - צריפי	6.00	20.00	2.00	שימור	1,810.00
370	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius - צריפי	6.00	20.00	1.00	שימור	5,429.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 24.02.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס וטרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להוספת 4 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות א' ו-ב' בחזית הקדמית הצפונית וקירוי המרפסת בקומה ב' ע"י פרגולה קלה, תוספת בניה להגדלת שטח של 2 חדרי יציאה לגג הקיימים והקמת פרגולה קלה על מרפסת הגג לכ"א, בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף + דירת גג בעורף הבניין, סה"כ 5 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ', המהווה 33% מן המרווח המותר;

2. תוספת בניה להגדלת שטח חדרי היציאה לגג הקיימים ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית אחורית; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	התנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת פרגולות ומחסן קירות בתוך הפטיו שנבנו ללא היתר המסומנים בצבע צהוב בתכנית קומת הגג לפני תחילת עבודות הבניה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של חבר שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 33 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה להוספת 4 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות א' ו-ב' בחזית הקדמית הצפונית וקירוי המרפסת בקומה ב' ע"י פרגולה קלה, תוספת בניה להגדלת שטח של 2 חדרי יציאה לגג הקיימים והקמת פרגולה קלה על מרפסת הגג לכ"א, בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף+ דירת גג בעורך הבניין, סה"כ 5 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ', המהווה 33% מן המרווח המותר;

2. תוספת בניה להגדלת שטח חדרי היציאה לגג הקיימים ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית אחורית; 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	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש

עמ' 24

מידע: 24-00266 רישוי: 25-0830 ת.בניין: 0877-038

#	תנאי
	לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת פרגולות ומחסן קירות בתוך הפטיו שנבנו ללא היתר המסומנים בצבע צהוב בתכנית קומת הגג לפני תחילת עבודות הבניה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חבר שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 33 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1604	תאריך הגשה	14/11/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	בן יוסף שלמה 30	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	6631/215	תיק בניין	2141-030
מס' תב"ע	1839, 3897, תעא/1839(ג2)	שטח המגרש	15,347.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דני הוד	בן יוסף שלמה 30, תל אביב - יפו 6912529
בעל זכות בנכס	באום גדעון	בן יוסף שלמה 30, תל אביב - יפו 6912529
בעל זכות בנכס	דני הוד	בן יוסף שלמה 30, תל אביב - יפו 6912529
בעל זכות בנכס	ויסברוד רם דב	בן יוסף שלמה 30, תל אביב - יפו 6912529
עורך ראשי	דב אלון	הירקון 319, תל אביב - יפו 63504
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הקמת 32 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות 1-8 בחזית הקדמית המערבית ובחזית האחורית המזרחית, בשטח של 17.75 מ"ר כ"א, ופרגולה מפלדה מעל 4 המרפסות שבקומה 8, בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג, 32 יח"ד סה"כ.
בנוסף, הבקשה כוללת שינויים בקומת הגג ב- 3 חדרי היציאה לגג הקיימים כמפורט:
-בצמוד לחדר יציאה לגג הדרום - מזרחי אישור בדיעבד לתוספת פרגולה מחומר קל בשטח 14 מ"ר והריסת מחסן יביל קיים במרפסת הגג,
-בצמוד לחדר הצפון- מערבי אישור בדיעבד של סוכך מתקפל בשטח כ-16 מ"ר והריסת חלקו הקיים עד 1.20 מ' ממעקה הגג,
-בצמוד לחדר הדרום- מערבי שינוי צורת הפרגולה המאושרת בהיתר והריסת מחסן יביל קיים במרפסת הגג, הערה: עבור חדר יציאה לגג רביעי הצפון-מזרחית הוגשה בקשה נפרדת לאישור בדיעבד של תוספת בניה שאושרה ע"י רשות הרישוי וטרם הוצא היתר(מס' בקשה 1544-25).

מצב קיים:

במגרש קיימים 5 בניינים זהים ב- 2 קבוצות: של 2 בניינים ושל 3 בניינים בקיר משותף, לפי כתובות רח' בן יוסף שלמה מס' 24, 26, 28, 30, 32, בני 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים ומרתף חנייה, סה"כ 160 יח"ד.
כעת מדובר על בניין בקבוצה של 2 בניינים, לפי כתובת בן יוסף 30 בנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בן יוסף 32, בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג על קומת עמודים, 32 יח"ד.
הערה: יש לציין שמדובר בבניין הרביעי מתוך 5 הבניינים הקיימים במגרש שעבורו מבקשים הקמת מרפסות. ההיתר הראשון עבור מרפסות ניתן לבניין בן יוסף 28, ואושרו 2 בקשות דומות להקמת מרפסות בבניין ברחוב בן יוסף 24 ובבניין ברח' בן יוסף 26.(עבור בניין ברח' בן יוסף 32 לא הוגשה בקשה).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1/42	5/8/1985	בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד
13-0442	04/03/2013	13-0498	22/04/2013	שינויים בחלוקת השטחים והגדלת חדר יציאה לגג קיים הדרום מערבי באגף הדרומי ובניית פרגולה מעץ מעל מרפסת גג הצמודה לחדר הנ"ל - הכל בבניין מגורים קיים בן 8 קומות המורכב מ 2 אגפים צמודים.
13-1182	19/06/2013	14-0158	15/07/2014	שינויים בחלוקת השטחים והגדלת חדר יציאה לגג קיים הדרום מערבי באגף הדרומי ובניית פרגולה מעץ מעל מרפסת גג הצמודה לחדר הנ"ל - הכל בבניין מגורים קיים בן 8 קומות המורכב מ 2 אגפים צמודים.
18-1142	17/07/2018	19-0285	15/04/2019	שינויים פנימיים בדירה קיימת בקומה 8 באגף הצפון מערבי והגדלת חדר יציאה לגג הקיים עברה, בבניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף (32 יח"ד).
20-1151	17/8/2020	22-0619	12/2/2023	הקמת 32 גזוזטראות מקורות ופתוחות עבור 32 יח"ד בקומות 1-8 הנתמכות ע"י עמודי בטון, בבניין ברח' בן יוסף 28, בן 8 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד. הערה: הבניין שבנדון הינו הראשון מקבוצת של 5 הבניינים הקיימים במגרש שעבורו הוצא היתר להקמת מרפסות בשטח 17.75 מ"ר שכללה הקלה של 6% יחסית.
19-1022	08/08/2019	20-0014	28/01/2020	הרחבת חדר יציאה לגג קיים, עבור הדירה העליונה הדרום - מזרחית.
06-0640	30/04/2006	06-1187	03/05/2007	סגירת חלק משטח פתוח בקומת העמודים המפולשת לצורך בניית 32 מחסנים דירתיים.
24-0243	15/02/2024			בתאריך 20/11/2024 הועדה המקומית אישרה בקשה להקמת 32 גזוזטראות מקורות ופתוחות בשטח 17.75 מ"ר כ"א, עבור 32 יח"ד בקומות 1-8 הנתמכות ע"י עמודי בטון, כולל הקלה של 6% יחסית, בבניין ברח' בן יוסף 26 בן 8 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד. טרם הוצא היתר
24-0202	08/02/2024			בתאריך 20/11/2024 הועדה המקומית אישרה בקשה להקמת 32 גזוזטראות מקורות ופתוחות עבור 32 יח"ד בקומות 1-8 הנתמכות ע"י עמודי בטון, בשטח 17.75 מ"ר כ"א כולל הקלה של 6% יחסית, בבניין ברח' בן יוסף 24 בן 8 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד. טרם הוצא היתר.
25-1544				לתוספת בנייה בשטח של כ-3.80 מ"ר שבוצעה

עמ' 27

מידע: 22-02345 רישוי: 24-1604 ת.בניין: 2141-030

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ע"י הגדלת שטח חדר יציאה לגג קיים המוצמד לדירה מס' 29 קיימת בקומה 8 באגף צפון-מזרחי, בבניין קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, סה"כ 32 יח"ד, הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי אך טרם הוצא היתר.

בעלויות:

במגרש קיימים 5 בניינים רשומים יחד כבית משותף כוללים 163 תת חלקות (תת חלקה מס' 1 בגודל 3 מ"ר בקומת הקרקע של בניין מס' בן יוסף 24).
הבניין הנדון כולל 32 תת חלקות בין מס' 99 למס' 130. כל 32 בעלי הנכס בבניין הנ"ל חתומים ע"ג הבקשה. מבקשי הבקשה הינם נציגות הבית המשותף שקיבלו סמכות באמצעות ייפוי כח ע"י כל הבעלים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', לשאר בעלי זכות המגרש נשלו הודעות ונתלו הודעות בכניסה לבניינים הסמוכים ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.09.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 215 בגוש 6631 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1839

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	5 בניינים זהים בני 8 קומות כ"א * 4 דירות בקומה בשטח 100 מ"ר ממוצע לדירה (ללא מרפסות) = 16,000 מ"ר 40 מ"ר עבור גרעין מדרגות לקומה * 40 קומות (ב- 5 בניינים) = 17,600 מ"ר. בפועל קיימים בחלקה הנדונה 21,714.8 מ"ר, כולל שטח גרעין חדרי המדרגות, (בשטח 37.40 מ"ר לקומה), ע"פ 2 היתרים. הבניין הנדון, בן יוסף מס' 30 כולל 4,627.61 מ"ר מתוך 3,520 מ"ר ע"פ תב"ע, כולל גרין חדר המדרגות.	ראה להלן הערות בסעיף 1 חו"ד יועמ"ש הראלה אוזן.	
תב"ע 3897	נדרשת תכנית עיצוב להקמת מרפסות/גזוזטראות (כנידון כעת)	תכנית עיצוב אושרה עבור הבניינים במגרש בשנת 2022 בעת הוצאת היתר מס' 22-0619 להקמת גזוזטראות בבניין בבן יוסף מס' 28 לפיה ניתן להקים גזוזטראות בתוספת שטח בהקלה יחסית	

עמ' 28

מידע: 22-02345 רישוי: 24-1604 ת.בניין: 2141-030

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		6% עד 17.75 מ"ר בסה"כ לגזזטרה - 5.75 מ"ר בהקלה כמותית של 6%.	
הקמת מרפסות לפי תקנות	הקמת מרפסות בשטח של 14 מ"ר ובתנאי ששטחן במוצע בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. 12 מ"ר * 32 יח"ד = 384 מ"ר	תוספת 32 גזזטראות בולטות בתמיכת עמודי בטון, בשטח של 17.75 מ"ר כל גזזטרה, בסה"כ 568 מ"ר, מהם 184 מ"ר בהקלה כמותית 6%	5.75 מ"ר עבור כל גזזטרה, סה"כ 184 מ"ר, מבוקש בהקלה 6% יחסית. ראו להלן בטבלת ההקלות.
קווי בניין למרפסות			
קו בניין קדמי	3 מ' מקיר חזית חיצוני או קו מגרש, לפי הקטן.	2.71 מ' מקיר הבניין	
קו בניין אחורי	3 מ' מקיר חזית חיצוני או קו מגרש, לפי הקטן.	2.71 מ' מקיר הבניין	

בניה על גג - התאמה לתב"ע ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח חדר יציאה לגג	ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן ביניהם) פרגולה עד 1/3 משטח מרפסת הגג ובמרחק של 1.20 מ' ממעקה הגג	1. חדר יציאה לגג הדרום - מזרחי אושר לפי היתר מס' 20-0014 מוצעת תוספת פרגולה קלה בשטח של כ-14 מ"ר במרחק של בין 1.60 מ' ל-2.35 מ' ממעקה הגג והריסת מחסן יביל קיים על המרפסת. (שטח מרפסת הגג 71 מ"ר / 3 = 23.66 מ"ר) 2. חדר יציאה לגג הצפון-מערבי ללא שינוי כלפי היתר מס' 19-0285 מוצע הקמת סוכך מתקפל בשטח של כ-16 מ"ר שחלקו במרחק של ל-1.20 מ' ממעקה הגג סומן להריסה. (שטח מרפסת הגג 84.55 מ"ר / 3 = 28.18 מ"ר) 3. חדר יציאה לגג הדרום-מערבית ללא שינוי כלפי היתר מס' 13-0498 פרט לשינוי צורת הפרגולה המאושרת. שטח מרפסת הגג 69 מ"ר / 3 = 23 מ"ר. שטח הפרגולה 23 מ"ר במרחק 1.20 מ' ממעקה הגג.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בנוסף מוצעת הריסת מחסן יביל קיים על מרפסת הגג.	
מרחקים ממעקה הגג	בחזית 2 מ'	2.30 מ'	
	בצדדים 1.20 מ'	1.20 מ'	
	חזית אחורית 1.20	1.68 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
פרגולות פלדה מעל המרפסות בקומה העליונה, לא הוצגו פרטי הפרגולה, נדרש כתנאי טכני		X	שטח המצללה
עמודים קונסטרוקטיביים בצמוד לקיר החיצוני של הבניין עד מחצית רוחב המרפסות. קיר הפרדה בין מרפסות 0.10 מ'		X	מרפסת

הערות נוספות:**הערה מס' 1:**

לאחר בדיקת היתרי בנייה בבניינים אחרים ומס' דיונים עם השירות המשפטי התקבלה חו"ד ע"י עו"ד הראלה אוזן, מיום 19.4.21 בעניין 'הקלות כמותיות בתחום תכנית 1839' ומתייחסת לסוגיה הנ"ל שנדונה לגבי בקשה דומה מס' ר 20-1151 בכתובת בן יוסף 28 להקמת גזוזטראות בתוספת שטח בהקלה 6% יחסי. והובא להלן:

חוות דעת - הקלה כמותית בתחום תכנית 1839

השירות המשפטי התבקש לבחון האם ניתן להתיר הקלות כמותיות בהתאם להוראות סעי' 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, להלן: "החוק" (ותקנה 9 לתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב - 2002, להלן: "תקנות סטייה ניכרת" (לדירות ששטחן גדול מ- 100 מ"ר והמצויות בתחום תכנית מפורטת מס' 1839 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 7.9.78) להלן: "תכנית 1839". להלן חוות דעתי:

א. הקדמה

- השאלה העולה בחוות דעת זו הינה האם ניתן להתיר הקלה כמותית בשיעור של עד 6% לצורך "שיפור תכנון" לגבי בניינים בתחום תכנית 1839 בהם נבנו דירות הגדולות מ- 100 מ"ר.
- שאלה זו התעוררה לאחרונה במסגרת בקשה מס' 20-1151 שעניינה הקמת גזוזטראות בניין מגורים המצוי ברח' בן יוסף שלמה 28.
- במסגרת בקשה זו, התבקשה הקלה כמותית של עד 6% לצורך הגדלת שטח המרפסות המבוקש מ- 12 מ"ר לכ- 18 מ"ר, כאשר מבדיקת מהנדס הרישוי עולה כי בבניין קיימות דירות בשטח של כ- 130 מ"ר וזאת מעבר לזכויות המותרות מכוח תכנית 1839 אשר קבעו דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר כ"א.
- לאחר בחינת תכניות העיצוב שאושרו על ידי הועדה המחוזית בתחום התכנית, תכתובות משנות ה- 80 שאותרו בתיק "החום" של תכנית 1839 בין גורמים בוועדה המחוזית, המקומית והייעוץ המשפטי במשרד הפנים וכן היתרי בניה שהוצאו בעבר בבניינים אחרים בתחום התכנית, הגענו למסקנה כי בבניינים אשר נבנו בהתאם לתכניות עיצוב אשר אושרו על ידי הועדה המחוזית, ואשר מכוחן נבנו דירות בשטח העולה על 100 מ"ר (כ- 130 מ"ר), ניתן להתיר הקלה כמותית בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית והמלצת גורמי המקצוע.
- החריג לאמור לעיל, הינם בניינים אשר הוקמו בהתאם לתוכניות עיצוב והיתרי בניה, אשר במסגרתם אושרה בעבר הקלה כמותית בשיעור של 6%, כגון תכנית העיצוב והיתר הבניה אשר אושרו ברח' אליהו חכים 9.

ב.תכנית 1839

6. תכנית 1839 פורסמה בשנת 1979 והיא מהווה תוספת להוראות תכנית מתאר מקומית מס' 815א', אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14.4.76 (להלן: "תכנית 815א").
7. סעיף 9 לתכנית 1839 קובע כי הבניה בשטח התוכנית תותר אך ורק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני (להוציא בניינים לזוגות צעירים מס' 15-17 במגרש 11), אשר יאושרו על ידי הועדה המקומית בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, כאשר לעניין זה תכניות העיצוב חולקו "לגושי בניינים" אשר בכל אשר מהם נקבע כי תאושר תכנית עיצוב נפרדת.
8. סעיף 13ב' לתכנית 1839 קובע כדלהלן: "אחוזי הבניה ושטח הרצפות המותר - שטח הרצפות לקומה ושטח הרצפות הכולל (להוציא יחידות דיור לזוגות צעירים), יחשבו לפי 100 מ"ר (לא כולל מרפסות) ממוצע בניה ליח' מגורים על מגרש אחד, אך בכל מקרה שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25% משטח המגרש. שטח הרצפות ליח' דיור לזוגות צעירים לא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות). כאמור לעיל חשוב שטח הרצפות יהיה לפי 100 מ"ר ליח' דיור רגילה (לא יח' זוגות צעירים) ויעשה על בסיס המוצע ליח' דיור על מגרש אחד. מכאן שהועדה המקומית תהייה רשאית להוציא היתרי בניה לדירות ששטחן עולה על 100 מ"ר לפי החשוב הנ"ל אך בתנאי שתכניות דירות גדולות מ- 100 מ"ר תיבדקנה במיוחד בכל מקרה ומקרה ע"י מהנדס העיריה על מנת להבטיח שאינן ניתנות לחלוקה לדירות קטנות יותר".
9. מנוסח הוראת סעיף 13ב' לתכנית 1839 ניתן ללמוד כי ניתן להוסיף מרפסות ליחידות דיור רגילות (קרי יחידות דיור שאינן לזוגות צעירים), כך ששטח הדירה יעלה על 100 מ"ר וזאת מאחר ונקבע במפורש כי שטח הרצפות הכולל בדירות הרגילות יחושב לפי 100 מ"ר לדירה לא כולל מרפסות. עוד יצוין כי גם בהתאם לסיפא לסעיף 13ב', הרי שהועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה לדירות ששטחן עולה על 100 מ"ר.
10. עם זאת יובהר, כי ההוראה המתייחסת למגבלה של 25% משטח המגרש, הינה הוראת הקובעת את התכנית המקסימלית של הבניה ולא את אחוזי הבניה המותרים למגרש, הדבר עולה בקנה עם הגיונה של ההוראה הקובעת שטח ממוצע לדירה של 100 מ"ר (לא כולל מרפסות).

ג. תוכניות העיצוב והיתרי הבניה שהוצאו ומסכנות

11. מבדיקה שנערכה עולה כי תוכניות העיצוב הראשונות שאושרו על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית, התירו הקמת דירות רגילות גדולות בשטח של כ- 130 מ"ר (כולל מרפסות) וזאת לאור הוראות סעי' 13ב) לתכנית אשר אפשרה הקמת דירות גדולות מ- 100 מ"ר. כמו כן, האמור אושר לאור ההבנה שהתקבלה על ידי הועדה המחוזית ולפיה יש לבחון את הממוצע של 100 מ"ר לדירה, מכלל שטח התכנית ולא בכל מגרש בנפרד. 12. מתכתובת שאותרו כאמור לעיל, עולה כי המקור לתוספת השטח של 30 מ"ר לכל דירה (30% משטח הדירה) בתוכניות העיצוב, הינו הנוהג למתן תוספת שטח של 30% לצורך מרפסות סגורות, נוהג אשר הופסק עם מתן פסק דינו של בית המשפט העליון בבג"ץ 640/78 בוריס קצאן נ' יושב-ראש הועדה המקומית לתכנון עיר נתניה.
13. מאחר שמדובר במספר רב של בניינים אשר נבנו בהתאם לתכניות עיצוב אשר אושרו על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית מכוח הוראות תכנית 1839, הרי שניתן להתיר לגביהם הקלה כמותית גם מקום בו המקור לתוספת השטחים בתוכניות העיצוב שאושרו על פי הוראות התכנית, הינו הנוהג כאמור לעיל.
14. זאת ועוד, מבדיקה שנערכה, עולה כי אכן בעבר התירה הועדה המקומית הקלה כמותית לצורך הגדלת גזוזטראות בבניין שבצומת הרחובות אחימאיר 11 ורח' ברון עקיבא 3) גוש 6631 חלקה 127) וזאת לאחר הליך ערר שהתנהל (ערר תא/5231/13) ובמסגרתו נדונה פרשנות סעי' 13ב' לתכנית 1839 לעניין זה יובהר כי בערר נערך דיון וניתנה החלטת ביניים אשר במסגרתה הומלץ לוועדה המקומית לקיים דיון פנימי בנושא, כאשר לאחר מכן הוחלט לאשר את הבקשה לרבות ההקלה שהתבקשה והערר נמחק מחוסר מעש.
15. עם זאת יובהר, כי ככל שישנם בניינים אשר הוקמו בהתאם לתכנית עיצוב והיתרי בניה שהוצאו בשלב מאוחר יותר לאחר הפקדתה של תכנית ל1 ובמסגרתם אושרו הקלות כמותיות בשיעור של 6%, הרי שלא ניתן לאשר לבניינים אלו הקלה כמותית פעם נוספת.
16. לעניין זה עולה כי בתכנית העיצוב והיתר הבניה אשר הוצאו לבניין ברח' אליהו חכים מס' 9 אושרה בעבר הקלה כמותית של 6% במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבניה.
17. אשר על כן ולסיכום: ככל שמדובר בבניינים אשר נבנו בהתאם לתוכניות עיצוב אשר אושרו על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית מכוח הוראות תכנית 1839 ואשר בהם הותרה הקמת דירות בשטח העולה על

מ"ר ולא אושרה לגביהם בעבר הקלה כמותית, הרי שניתן להתיר הקלה כמותית.

ד. התייחסות לבניינים שנבנו ברח' בן יוסף 24, 26, 28, 30, 32,

18. מבדיקה שנערכה, עולה כי הבניין שהוקם ברח' בן יוסף 28, הינו בניין אחד מתוך קבוצה של 5 בניינים הכוללים גם את הבניינים המצויים ברח' בן יוסף 24, 26, 30 ו- 32 אשר הוקמו בהתאם לתכנית עיצוב מס' תע"א 1839/2 משנת 1982. מדידה גרפית שבוצעה בתכנית העיצוב האדריכלית מעלה כי שטח הדירות שהותרו בה הינו כ- 130 מ"ר, דבר העולה בקנה אחד עם המצב הקיים בפועל אשר הוצג במסגרת הבקשה להיתר בניה. במאמר מוסגר יצוין כי בהיתר הבניה הוצגו דירות של כ- 118 מ"ר, אך לעמדתנו אין באמור כדי לפגוע באפשרות לאשר הקלה כמותית ככל שהדירות תואמות את האמור בתכנית העיצוב.
19. לפיכך הרי שאין מניעה לאשר לקבוצת בניינים זו אשר הוקמה בהתאם לתכנית העיצוב, הקלה כמותית בשיעור של 6% וזאת כאמור בכפוף לקיומה של הצדקה תכנונית, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית והמלצת צוות התכנון.
20. בהתאם לאמור יש לעדכן את חוות דעת מהנדס הועדה ולהחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית.

הערה מס'2:

בעת הגשת הבקשה קומת חדרי היציאה לגג סומנה כ"לא שייך לבקשה" ולא הוצגו בה תוספת בניה שאושרו בהיר ותוספות בניה שבוצע ללא היתר. ובבדיקה מול מח' פיקוח התברר שבקומת חדרי יציאה יש חריגות בניה שלא הוצגו ומח' פיקוח רשמה שהתכ' לא מתאימה למציות.

כדי לאפשר בניית מרפסות גם לדירות בקומה 8 אליהם מוצמדים חדרי היציאה לגג ניתן לעורך הבקשה מספר פעמים לתקן את התכנית ולהציג את הבניה קיים בפועל במפלס חדרי היציאה לגג עד לקבלת אישור מח' פיקוח על הבניה שהתכנית מתאמה למציות בתאריך 16/11/2025.

הדווח לוועדה הינה לפי תכ' המתוקנת האחרונה שהוגשה בתאריך 18/11/2025.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה כמותית של 6% לצורך הגדלת מרפסות מבוקשות.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה הכמותית 6% , לצורך שיפור תכנון והגדלת רוחב ושטח המרפסות ובהסתמך על חו"ד משפטית מאת הראלה אוזן - כדלהלן ב-'חו"ד נוספות', לפיה אושר היתר דומה לבניין בבן יוסף 28 ותכנית עיצוב לעניין מרפסות שאושרה בהיתר הנ"ל עבור כל בנייני החלקה. תב"ע העיקרית - 1839 אושרה בשנת 1978.
	סה"כ מבוקש שטח נוסף בהקלה עבור 32 מרפסות - סה"כ 184 מ"ר.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2025
עץ אחד בתחום הבנייה אינו בקריטריון,
שאר העצים מרוחקים מהבנייה

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י אולג כושצ'ר 16.11.2025)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית מתאימה למציאות, מבוקש טרם בנוי וטרם נהרס

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

1. לאשר את הקמת 32 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות 8-1 בחזית הקדמית - המערבית ובחזית האחורית-המזרחית, בשטח של 17.75 מ"ר כ"א, עבור 32 דירות בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה כמותית של 6% לצורך הגדלת שטח 32 מרפסות, סה"כ שטח נוסף עבור 32 מרפסות 184 מ"ר. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לאשר השינויים בקומת הגג ב-3 חדרי היציאה לגג כולל שינוי צורך פרגולה, הקמת פרגולה מחומר קל, הסדרת סוכך.

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 התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ המבנה .

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ המבנה לפי 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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	במפלס חדרי יציאה לגג הריסת 2 מחסנים והסדרת סוכך מתקפל עד 1.20 מ' ממעקה הגג לפני תחילת עבודות בניה ;

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הקמת 32 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות 8-1 בחזית הקדמית -המערבית ובחזית האחורית-המזרחית, בשטח של 17.75 מ"ר כ"א, עבור 32 דירות בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה כמותית של 6% לצורך הגדלת שטח 32 מרפסות, סה"כ שטח נוסף עבור 32 מרפסות 184 מ"ר. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לאשר השינויים בקומת הגג ב-3 חדרי היציאה לגג כולל שינוי צורך פרגולה, הקמת פרגולה מחומר קל, הסדרת סוכך.
- תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ המבנה לפי 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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במפלס חדרי יציאה לגג הריסת 2 מחסנים והסדרת סוכך מתקפל עד 1.20 מ' ממעקה הגג לפני תחילת עבודות בניה ;

תנאים לתעודת גמר

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

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	25-0675	תאריך הגשה	30/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	

כתובת	קהילת ורשה 41	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/513	תיק בניין	0821-041
מס' תב"ע	2204, 2204 א, ג, 1, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	737.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ורשה 41 ריגה בע"מ	ת.ד. 1, בני ברק 5110001
בעל זכות בנכס	דוד חפוטה	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	יהודה חזד	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	איריס זיידמן	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	גלודין והבה	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	דניאל בראל	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	שמואל זיידמן	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	נסים חפץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רות חפץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	אסתר בראל	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	עמליה ברקאי רות	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	ליאור סיגון	ת.ד. 1, בני ברק 5110001
בעל זכות בנכס	אלי והבה	קהילת ורשה 41, תל אביב - יפו 6972049
עורך ראשי	יניב מאירוביץ	הכנסת 23, גבעתיים 5337906
מתכנן שלד	אלעד גבאי	ת.ד. 1, ראשון לציון
מורשה חתימה מטעם המבקש	יהודה חזד	מצדה 9, בני ברק 5120109
מורשה חתימה מטעם המבקש	ליאור סיגון	ת.ד. 1, בני ברק 5110001

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שינויים כלפי היתר מס' 22-0043, שניתן בתאריך 19/04/23 עבור הריסת הבניה על המגרש והקמת בניין מגורים, כולל הקלה לתוספת 4 יח"ד ושטחים לפי שבס - כחלון, בן 6 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 19 יח"ד (18 + 1 בקומת הגג) השינויים כוללים:

- בקומות המרתף: תוספת דיפון בחלק מגבול המגרש המערבי, תוספת מחסנים במרתף (3-) ע"ח חלל החניון, שינוי בשיפוע ומפלסי הרמפה בירידה לחניון ובמפלסי החניון, שינויים במיקום חניות אופניים.
- על חזיתות הבניין: שינוי בחמרי הגמר, שינוי בפתחים.
- בקומת הקרקע: שינוי במפלס חדר האשפה, שינויים בחדרי אופניים, שינויים פנימיים בדירה מס' 1.
- בקומות 1-5 שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, תוספת 4 פרגולות בנויות מעל 4 מרפסות בקומה 5.

- בקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת פרגולה בנויה מעל מרפסת הגג בחזית צפונית, כל הפרגולות מבוקשות בתחום קווי הבניין.
 על גג עליון: הצמדת חלק מגג עליון לדירה מס' 19 והסדרת בריכת שחיה לא מקורה, עבור הדירה עם גישה באמצעות סולם, בשטח של 23 מ"ר, שינוי מיקום מעבים וקולטי שמש על הגג המשותף.
 על המגרש: ביטול 2 עצים המיועדים לשתילה לפי היתר קודם, העמקת בית גידול במרווח קדמי לשצ"פ, הגדלת שטח גינה פרטית המוצמדת אל דירת גן מס' 1 על חשבון שטח גינה משותפת, מילוי קרקע במרווח צידי דרומי לצורך השוואת מפלסים בחצר והסדרת מעקה קל מעל קירות תמך.

מצב קיים:

המגרש נמצא בהליכי בניה, לפי היתר בניה מס' 23-0790 והיתר בניה מס' 22-0043 שניתן בתאריך 19/04/23.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-0791	15/04/2015			הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 19 יח"ד. הבקשה נדחתה בועדה מהסיבות הבאות: 1. הבניין מוצע עם פירים וחללים אטומים רבים, ואין שום הצדקה תכנונית להגדלת נפח הבניין. 2. קיימת חריגה בשטחים העיקריים המותרים עקב חישוב זכויות לא נכון. והנ"ל מהווה סטיה ניכרת. 3. מבוקשת דירת גן, לה הוצמדו 2 גינה פרטית בחזית קדמיות, בניגוד להנחיות מהנדס העיר. 4. מבוקשת בניה מעבר לקווי הבניין המותרים ואין הצדקה לתת חריגה בקווי הבניין וזאת מאחר שלא נוצלו השטחים במסגרת קווי הבניין. 5. פתרון החניה המוצע אינו מאושר, נגישות כלי רכב למגרש מתוכננת דרך שביל הולכי רגל. 6. לא ניתן לשנות ייעוד של קרקע ללא שינוי תב"ע, על פי תב"ע 2204 השבילים מסומנים כשטח ציבורי ולכן לא ניתן לאשר כל שינוי בהם ללא הליך של שינוי תב"ע. 7. תכסית הבניין אינה תואמת את הוראות תב"ע 2204'א' לעניין 50% תכסית לקומה. מבוקשות בקומות טיפוסיות תכסית של 53% ו-55%. 8. תכסית קומת המרתף חורגת מהתכסית המותרת. 9. מוצעות גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי בניגוד לתקנות חוק תכנון והבנייה. 10. הבקשה הוגשה על בסיס מפה טופוגרפית לא קריא.
17-0313	19/02/2017			הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 19 יח"ד 18 + 1 (קומת הגג) כולל 4 יח"ד נוספות מכח שבס

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				כחלון. 28 מקומות חנייה. כולל שימוש חורג משביל הולכי רגל ושצ"פ לזיקת הנאה למעבר כלי רכב לתקופה זמנית לשנתיים בלבד מיום קבלת ההיתר או אישור תב"ע לשינוי היעוד בעניין מעבר הרכב למגרש הנדון , לפי המוקדם ביניהם. דרישות הועדה לא מולאו ופג תוקף החלטת ועדה.
19-0781	25/06/2019	22-0043	19/04/2023	הארכת תוקף החלטה מיום 27/06/2018 עבור בקשה מס' 17-0313
23-0914	21/06/2023	23-0790	24/07/2023	1 שינוי שם בעל היתר מס' 22-0043 שניתן בתאריך 19/04/23 ל-חב' ורשה 41 ריגה בע"מ. 2. שינוי שם מתכנן שלד ל-אלעד גבאי. 3. ביטול תנאי להתחלת עבודה בהיתר מס' 22- 0043 : "הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה".

בעלויות:

חלקה 513 בגוש 6636 בבעלות פרטית. הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י המבקשת 'ורשה 41 ריגה בע"מ' אשר רשומה בהערת אזהרה עבור כל אחת מתתי החלקות בנכס. נכסים - (ע"י שירה כהן 17.12.2024) נדרשים תיקונים/השלמות חלקה 513 בגוש 6636 בבעלות פרטית. מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: - שינוי במפלסי הרמפה בירידה לחניון ובמפלסי מסעות במרתפים - שינויים פנימיים בדירות - שינוי מפלס חדר משאבות במרתף 3- - שינוי במפלסי מבואות המרתפים תוספת מחסנים במרתף 3- ללא תוספת שטח שינוי בחדרי אופניים בקרקע - תוספת אחרת: שיוך חלק מגג עליון לדירה 19 שינוי במפלסי פיתוח וגדרות בחצר דרום מערבית ביטול 2 עצים שיועדו לשתילה בהיתר תוספת בריכות פרטיות. - ראו פירוט הקלות שינויים במיקומי ומידות פתחים בחזיתות שינוי בחומרי גמר מעטפת מחיפוי פח לטיח וואשפוף בגוון כהה תוספת פרגולות בקומת גג. להלן דרישות אגף נכסים: מגירה 2000 : יש להטעין כתב התחייבות לזיקת הנאה. נכסים - (ע"י שירה כהן 27.05.2025) המלצה לתת היתר להלן דרישות אגף נכסים: מגירה 2000 : סומנה זיקת הנאה להולכי רגל דרך השצ"פ וזיקת הנאה לרכבים מתוקף תב"ע 2204 הוטען כתב התחייבות לזיקת הנאה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	בתכנית קומת הקרקע המותרת. אושר בהיתר: 84.53%	ללא שינוי כלפי ההיתר	0
גובה קומה	אושר בהיתר: מרתף עליון 4 מ' נטו מרתף תחתון: 3.5 מ' נטו 4 מטר קומה: מרתף	מבוקש הנמכת מפלסי המרתפים ב-0.35 מ' והנמכת מפלס מאגר מים וחדר מכונות 0.62- 0.84 מ'. לאחר הנמכת ריצפת המרתפים, גובה מרתפים: +11.98, +14.98; +17.98	0
תכליות מותרות	ממ"ד, ח. משחקים, ח. כושר, אחסון, חניה	מבוקשים שינויים בחניות אופניים במרתף 2, -3, תוספת ח. רחצנה ומטבחון.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2204א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי צפוני 1.5 מטר	אושר בהיתר 1.5 מ' ללא שינוי	0
קו בניין	חזית דרומית: 4 מטר	אושר בהיתר 3.60 מ' (10% בהקלה) מבוקש 3.60 מ' עבור פרגולה בנויה בחזית דרומית מעל מרפסת גזוזטרא בקומה 5	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
קו בניין	צידי מערבי: קיר משותף או 4 מ'	אושר בהיתר בחלקה בקיר משותף ובחלקה 3.60 מ' (אושר כהקלה) ללא שינוי	0
קו בניין	לכיוון שצ"פ מזרחי: 1.5 מטר	אושר בהיתר 1.5 מ' ללא שינוי	0

בנייה על הגג לפי תכ' ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	ללא שינוי כלפי ההיתר	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	אושר בהיתר 4.90 מ' ללא שינוי כלפי ההיתר	
בריכת שחיה על גג עליון	נדרשת נסיגה של 1.20 מ' מחזיתות הבניין.	מבוקשת בריכת שחיה על גג עליון, המוצמד אל דירת הגג, הוצגה נסיגה של 1.20 מ' לכל הפחות מחזיתות הבניין.	בריכת השחיה מבוקשת כהקלה (ראי/ה פרק הקלות)

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
בקומה 5, מבוקשות פרגולות בנויות בשטח של 12 מ"ר כל אחת, מעל מרפסות בולטות בחזיתות דרומית ומזרחית, הפרגולות המבוקשות תואמות את הפרגולות הקיימות בבניין.		X	שטח המצללה
ללא נסיגה מחזית צידית מערבית, הנ"ל מבוקש כהקלה		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
מבוקשים שינויים בגדר צפונית בנויה אשר אושרה בהיתר, לצורך התאמה למפלס הקרקע הקיים, גובה הגדר 0.50-0.60 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות
מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה, על חלק מגג עליון המוצמד אל דירת גג (דירה 19), שטח הבריכה המבוקש 23 מ"ר. הגישה אל גג עליון והבריכה באמצעות המדרגות המשותפות בבניין. מוצע חדר מכונות בהמשך לבריכה. סביב הבריכה מוצע משטח דק הגובה ב-0.13 מ' ממפלס הגג, מעקות בנויות בגובה 1.12 מ' ממפלס הדק המוצע.		X	בריכות שחיה
ללא שינוי כלפי מפלס הכניסה +22.50		X	מפלס כניסה קובעת
מבוקשים שינויים בחיפויי החזיתות, מחיפוי קשיח לטיח רחיץ אפור, מבוקשת הנמכת חלונות ומיקום חיפוי פח בחלק העליון של הפתחים.		X	עיצוב מעטפת הבניין וחומרי גמר

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, בתאריך 25/112025 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת בריכה בנויה פרטית על הגג הטכני שתשווין לדירה מס' 19	1
תוספת בריכה בנויה פרטית בקומת הקרקע בחצר הצפונית הפרטית של דירת הגן.	2
הקלה בנסיגה של פרגולה קלה, המבוקשת מעל מרפסת גג צפונית של דירה 19. נסיגה של 0.5 מ' מחזית מזרחית במקום 1.2 מ'.	3
הקלה בנסיגה הנדרשת של פרגולה קלה, המבוקשת מעל מרפסת גג צפונית של דירה 18. נסיגה של 0.0 מ' מחזית מערבית במקום 1.2 מ'.	4

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקמת בריכה פרטית לא מקורה על שטח בגג עליון המוצמד אל דירת גג מס' 19.	1
לא ניתן להמליץ על הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח המוצמד אל דירת גן מס' 1, הנ"ל בניגוד למדיניות העיר לבתים משותפים בשכונת הדר יוסף, בהתאם עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת	2

#	התייחסות
	בתאריך 25.11.25 בה בוטלה בריכת השחיה עבור דירת הגן.
3	הקלה לא רלוונטית, מאחר ועורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בה ביטל את הפרגולות על מרפסות הגג.
4	הקלה לא רלוונטית, מאחר ועורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בה ביטל את הפרגולות על מרפסות הגג.

תאריך הודעה אחרונה: 03/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 27.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 12.11.2025
שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 22-0043 אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 28 מקומות חניה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 04.11.2024)
המבוקש בהליך בניה
בהליך בניה. מבצעים עבודות שלד רצפה קופת קרקע.

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 17.12.2024)
נדרשים תיקונים/השלמות
חלקה 513 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים:

- שינוי במפלסי הרמפה בירידה לחניון ובמפלסי מסעות במרתפים
 - שינויים פנימיים בדירות
 - שינוי מפלס חדר משאבות במרתף 3-
 - שינוי במפלסי מבואות המרתפים תוספת מחסנים במרתף 3- ללא תוספת שטח שינוי בחדרי אופניים בקרקע
 - תוספת אחרת: שיוך חלק מגג עליון לדירה 19 שינוי במפלסי פיתוח וגדרות בחצר דרום מערבית ביטול 2 עצים שיועדו לשתילה בהיתר תוספת בריכות פרטיות.
 - ראו פירוט הקלות שינויים במיקומי ומידות פתחים בחזיתות שינוי בחומרי גמר מעטפת מחיפוי פח לטיח וואשפוף בגוון כהה תוספת פרגולות בקומת גג.
- להלן דרישות אגף נכסים:

מגירה 2000 :
יש להטעין כתב התחייבות לזיקת הנאה.

נכסים - (ע"י שירה כהן 27.05.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 513 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים:

- שינוי במפלסי הרמפה בירידה לחניון ובמפלסי מסעות במרתפים
 - שינויים פנימיים בדירות
 - שינוי מפלס חדר משאבות במרתף 3-
 - שינוי במפלסי מבואות המרתפים תוספת מחסנים במרתף 3- ללא תוספת שטח שינוי בחדרי אופניים בקרקע
 - תוספת אחרת: שיוך חלק מגג עליון לדירה 19 שינוי במפלסי פיתוח וגדרות בחצר דרום מערבית ביטול 2 עצים שיועדו לשתילה בהיתר תוספת בריכות פרטיות.
 - ראו פירוט הקלות שינויים במיקומי ומידות פתחים בחזיתות שינוי בחומרי גמר מעטפת מחיפוי פח לטיח וואשפוף בגוון כהה תוספת פרגולות בקומת גג.
- להלן דרישות אגף נכסים:

מגירה 2000 :

סומנה זיקת הנאה להולכי רגל דרך השצ"פ וזיקת הנאה לרכבים מתוקף תב"ע 2204
הוטען כתב התחייבות לזיקת הנאה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0043, שניתן בתאריך 19/04/23 עבור הריסת הבניה על המגרש והקמת בניין מגורים, בבניין בן 6 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 19 יח"ד (18 + 1 בקומת הגג)
כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת בריכה פרטית לא מקורה, על גג עליון בשטח המוצמד אל דירת גג מס' 19.
- 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ לחלקה 887 בגוש 6636. -ראה סעיף 2.6 בתיק המידע

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	תנאי לאיכלוס: חתימה על הסכם רשות שימוש עם העירייה ביחס לשימוש בתחום זיקת ההנאה ורישומה בפועל וכן תשלום דמי שימוש חד פעמיים עבור השימוש במקרקעין לעירייה במלואם בעת חתימת הסכם רשות השימוש. -ראה סעיף 2.6 בתיק המידע
3	תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

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 וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 22-0043, אשר שניתן בתאריך 19/04/23

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0043, שניתן בתאריך 19/04/23 עבור הריסת הבניה על המגרש והקמת בניין מגורים, בבניין בן 6 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 19 יח"ד (18 + 1 בקומת הגג)
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת בריכה פרטית לא מקורה, על גג עליון בשטח המוצמד אל דירת גג מס' 19.
- 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ לחלקה 887 בגוש 6636. -ראה סעיף 2.6 בתיק המידע

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	תנאי לאיכלוס: חתימה על הסכם רשות שימוש עם העירייה ביחס לשימוש בתחום זיקת ההנאה ורישומה בפועל וכן תשלום דמי שימוש חד פעמיים עבור השימוש במקרקעין לעירייה במלואם בעת חתימת הסכם רשות השימוש. -ראה סעיף 2.6 בתיק המידע
3	תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

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 וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 22-0043, אשר שניתן בתאריך 19/04/23

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	25-0815	תאריך הגשה	24/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	רקנאטי ליאון 2	שכונה	אפקה	
גוש/חלקה	6628/824	תיק בניין	0944-002	
מס' תב"ע	2030, 828ג, תמ"א/1, תמ"א/60, תת"ל/101ב	שטח המגרש	3,070.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דנקר בירגר בע"מ	הרצוג חיים 30, קרית אונו 5552346
בעל זכות בנכס	דנקר בירגר בע"מ	הרצוג חיים 30, קרית אונו 5552346
עורך ראשי	גבריאל בן עזרא	סנהדרין 9, תל אביב - יפו 6291642
מתכנן שלד	גיל ללקי	דוכיפת 1, נשר 3680301
מורשה חתימה מטעם המבקש	בירגר דניאל	הרצוג חיים 30, קרית אונו 5552346

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו לצמיתות בשטח של 42.30 מ"ר, בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, עבור 60 יח"ד. לאחר שינויים בבניין יהיו 61 יח"ד סה"כ. כ"כ הבקשה כוללת הנמכת ריצפת הדירה הקיימת בגובה 2.45 מ' עד ל- 2.50 מ'. במקביל, הוגשה בקשה מס' 25-0814 לשימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו לצמיתות, בבניין 4 (מצפון לבניין הנדון).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 17 קומות, וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים ומעל מרתף, 60 יח"ד, לא כולל דירת שומר, הנמצאת בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-2015	18/10/2015			שימוש חורג לדירת סטודיו לצמיתות מחדר מפקח המאושר בהיתר, בקומת קרקע בבניין מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. הועדה המקומית החליטה: 1 לדחות את ההתנגדויות שכן ניתן לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית. 2. לאור פסק דין קודם בנושא זה, תנאי להיתר יהיה קבלת פסק דין המאשר את השימוש המבוקש מבחינה קניינית. בהתאם לדרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים, ובתנאים הבאים:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				תנאים להיתר 1. קבלת פסק דין המאשר את השימוש המבוקש. 2. ביטול כניסה משנית מהחצר 3. התאמת גובה הדירה בהתאם לתקנות-מינימום 2.5 מ' 4. רישום הצמדות לתת חלקה הנידונה בנוסח טאבו בהתאם לחוק והצגת הוכחה לכך לפני קבלת ההיתר הבקשה אושרה בתנאים מסוימים, אך לא מולאו תנאי הועדה.
17-1075	04/07/2017			שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטת ועדה, ההיתר לא הוצא ופג תוקף החלטת ועדה.

בעלויות:

שני הבניינים הסמוכים בחלקה הנדונה (רקאנטי לאון 2, 4) על החלקה הנדונה 824 והצמודה מצפון 823 בגוש 6628 רשומים כבית משותף הכולל 120 חלקות משנה בבעלות פרטית. כמו כן רשומות זיקת הנאה להעברת כבלים צינורות ומעבר חדר טרנספורמציה ולחברת חשמל. יצוין כי לפי נוסח הטאבו, חדרי מפקח רשומים: במבנה 1, המבנה הצפוני, תת חלקה 1 בשטח 33.44 מ"ר רשומה ע"ש המבקשים (דנקר בירגר בע"מ) ולה מוצמדות 7 מחסנים, במבנה 2 תת חלקה 62 (הנדונה) בשטח 33.44 מ"ר רשומה ע"ש המבקשים (דנקר בירגר בע"מ) ולה מוצמדות 9 חניות, מבנה 3 הינו חדר טרנספורמציה (תת חלקה 123). על הבקשה חתום הבעלים בתת חלקה מס' 62, נשלחו הודעות לשני הבניינים (119 תת-חלקות) לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות (התנגדות אחת התקבלה והוסרה) לא נדרשת חו"ד אגף נכסים עבור השימוש החורג.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 828ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	17 קומות כולל קומת עמודים + קומה חלקית על הגג	17 + קומה חלקית על הגג	0
קומת עמודים מפולשת	כן	כן	0
תכליות מותרות	10.א.1. מגורים בלבד.	מגורים בקומת קרקע	מגורים בקומת קרקע. פורסמה הקלה עבור השימוש החורג מדירת שומר למגורים.
מספר יחידות דיור למבנה	60	61 יח"ד כולל דירת שומר	1 יח"ד. ראה הערה מס' 1

התאמה לתקנות:

שטח דירה מינימלי	כן	לא	הערות
שטח דירה מינימלי	X		שטח דירה מבוקש 42 מ"ר בהתאם לתקנות
גובה קומת עמודים	X		גובה קומת עמודים קיימת 2.42 מ' מבוקשת הנמכת ריצפת הדירה וגובה הדירה

הערות	לא	כן	
2.50 מ'			
אין צורך בתוספת חניה, מדובר בדירת שומר קיימת, ללא תוספת שטח בהיתר המקורי הוסדרה חניה גם עבור דירת שומר- מאושר פטור.		X	חניה

הערות נוספות:

1. מדובר בבקשה שהוגשה לראשונה בשנת 2015 עבור שימוש חורג מדירת מפקח לדירת מגורים. ביום 22.1.15 נערכה פגישה בנוכחות נציג הבעלים, מר דניאל בורגר, ויועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן. להלן סיכום הפגישה: "בפגישה נבחן המידע התכנוני שניתן בתיקים שבנידון והשאלה, האם יש צורך בפרסום הקלה לתוספת צפיפות עבור דירות שומר. לאחר שיחה טלפונית שנערכה בין מהנדסת הרישוי למנהלת מחלקת מידע גב' שולי ידידי בעניין, הובהר, כי נוכח העובדה שהיתרי הבניה של הבניינים הנידונים כוללים "חדר מפקח" שהינו דירת שומר, אשר שימשה בפועל למגורים של שומר הבניין, אין צורך בהקלה לתוספת צפיפות ודי בפרסום שימוש חורג מהיתר לשימוש בדירת השומר עבור דירת מגורים.
2. הבקשה אושרה על ידי הוועדה ביום 22.6.2016 ובהתאם להחלטתה נדחו ההתנגדויות והבקשה אושרה מבחינה תכנונית בכפוף לקבלת פסק דין שמאשר את השימוש המבוקש מבחינה קניינית, אולם עד היום טרם הוצא היתר בהתאם להחלטה מאחר ולא עמדו בתנאים.
3. ביום 19.9.2024 התקבל פסק דין במסגרת ה"פ (ת"א) 51796-02-17 דנקר בירגר בע"מ נ' אמיר אליאסי ואח' לפיו ניתן תוקף של פסק דין לשני הסכמי הפשרה שהוגשו, במסגרתם הוסכם בין היתר, כי הדירה תשמש כדירת מגורים בלבד כיתר הדירות בבניין וישונה התיאור שלה במרשם מ"דירת מפקח" ל"דירה". כמו כן הוסכם כי סעיף 8 בתקנון הבית המשותף לפיו, הוטלה מגבלה על העברת הזכויות וכי השימוש בדירה יהיה רק למגורים של מפקח או שומר בבניין – יימחק.
4. בהתאם הוצא צו תיקון לצו רישום בית משותף לפיו שונה תיאור יחידות תתי חלקות 1,62 מ"דירת שומר" ל"דירה" וסעיף 8 נמחק מהתקנון המקורי וההצמדות לכל דירה נותרו כפי שהיו.
5. על סמך ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל הוגשה הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת שומר לדירת מגורים בשנית, בהתאם למצב הקנייני התקף כעולה מנסח הטאבו וניתן להמליץ על השימוש עבור דירת מגורים מבחינה תכנונית.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ דירת שומר בקומת קרקע לשימוש של דירת מגורים בקומת הקרקע בשטח של 42.31 מ"ר מ"ר לתקופה של לצמיתות	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה לשימוש חורג כלפי היתר מדירת שומר לדירת מגורים לצמיתות מבחינה תכנונית ובהתאם לפסק הדין שלפיו ניתן לעשות בדירה שימוש עבור מגורים.	1

תאריך הודעה אחרונה: 26/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק

#	מתנגדים	נימוק
1	בלאל וולאנסי - רקנאטי ליאון 2, תל אביב - יפו 6949402	שטח הדירה המצוין בהיתר אינו תואם את שטח הדירה המצוין ב " צו רישום בית בפנקס בתים המשותפים " לפי חוק המקרקעין 1969. בהגשה מצוינת שטח של 42.31 מ"ר -- בצו המכר רשום 33.44 מ"ר בסימון השטח בהגשה נכללו קירות בטון קונסטרוקטיביים של הבניין וגם קטע קטן ציבורי שבין בליטות הקירות בחזית מזרחית. בהגשה סימן ממ"ק - המקום אינו ממ"ק אלה פיר ירידה לאורך כול הבניין אל המקלט התת קרקעי הקיים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות הוסרה	התנגדות הוסרה

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 09.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.12.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-05/02/2025

הבקשה כוללת:

שימוש חורג מדירת שומר ליחידת דיור בשטח של עד 120 מ"ר.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והשימוש המבוקש)

חוות דעת:

הבקשה היא לשימוש חורג מדירת שומר ליחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר. עבור שני השימושים תקן חניה זהה ולכן דרישת התקן לבקשה היא 0.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2025

אין צפי לגידול בנפח האשפה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 02.02.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר, מדירת שומר לדירה בקומת קרקע לצמיתות, בבניין קיים בן 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים ומעל מרתף, לאחר שינויים בבניין יהיו 61 יח"ד. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם לפסק הדין שניתן בתאריך 19/09/2024:
1.	מחיקה מהרישום את ההערה הרשומה ביחס למקרקעין הידועים בגוש 6628 חלקות 823, 824 תת חלקה 62 - הערה לפי צו ביה"מ סעיף 130 בית משפט מחוזי בירושלים, תיק ביה"מ תא 1041/81 מיום 10/11/86 שטר מס' 26122/1996.
2.	מחיקת סעיף 8 בתקנון הבית המשותף שברח' רקאנטי 2, 4 בתל אביב (גוש 6628 חלקות 823, 824) אשר אושר לרישום ביום 28/01/1996.
3.	תיקון צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים אשר ניתן ב-23/1/1996 ביחס לחלקת משנה 823/824/62 ישונה תאור הדירה מדירת שומר לדירה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר, מדירת שומר לדירה בקומת קרקע לצמיתות, בבניין קיים בן 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים ומעל מרתף, לאחר שינויים בבניין יהיו 61 יח"ד. 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

#	תנאי
5	אישור פיקוח להנמכת ריצפת הדירה בהתאם למפרט הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם לפסק הדין שניתן בתאריך 19/09/2024: 1. מחיקה מהרישום את ההערה הרשומה ביחס למקרקעין הידועים בגוש 6628 חלקות 823, 824 תת חלקה 62 - הערה לפי צו ביה"מ סעיף 130 בית משפט מחוזי בירושלים, תיק ביה"מ תא 1041/81 מיום 10/11/86 שטר מס' 26122/1996. 2. מחיקת סעיף 8 בתקנון הבית המשותף שברח' רקאנטי 2, 4 בתל אביב (גוש 6628 חלקות 823, 824) אשר אושר לרישום ביום 28/01/1996. 3. תיקון צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים אשר ניתן ב-23/1/1996 ביחס לחלקת משנה 823/824/62 ישונה תאור הדירה מדירת שומר לדירה.

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	25-0814	תאריך הגשה	24/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	רקנאטי ליאון 4	שכונה	אפקה	
גוש/חלקה	6628/823	תיק בניין	0944-004	
מס' תב"ע	828, 2030, תמ"א/1, תמ"א/60, תת"ל/101ב	שטח המגרש	3,524.27	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דנקר בירגר בע"מ	5552346 הרצוג חיים 30, קרית אונו
בעל זכות בנכס	דנקר בירגר בע"מ	5552346 הרצוג חיים 30, קרית אונו
עורך ראשי	גבריאל בן עזרא	סנהדרין 9, תל אביב - יפו 6291642
מתכנן שלד	גיל ללקי	דוכיפת 1, נשר 3680301
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל בירגר	5552346 הרצוג חיים 30, קרית אונו

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו, בשטח של 42 מ"ר בקומת הקרקע , לצמיתות, בבניין מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, עבור 60 יח"ד.
כ"כ הבקשה כוללת הנמכת ריצפת הדירה הקיימת בגובה 2.45 מ' עד ל- 2.50 מ'.
לאחר שישנויים בבניין יהיו 61 יח"ד סה"כ.
במקביל הוגשה בקשה מס' 25-0815 לשימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו לצמיתות, בקומת הקרקע, בבניין 2 מדרום לבניין הנדון.
(שני הבניינים זהים על 2 חלקות נפרדות אך מהוות בית משותף אחד).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 17 קומות, וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים ומעל מרתף, 60 יח"ד, הדירה הנדונה, דירת השומר נמצאת בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
96-0357	26/02/1996	97-0925	05/11/1997	שינויים פנימיים , הגדלת דירת פנטהאוז דו-מפלסית מערבית הקיימת בקומות 16 ו-17
15-2016	18/10/2015			שימוש חורג לדירת סטודיו לצמיתות מחדר מפקח המאושר בהיתר, בקומת קרקע בבניין מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, הועדה המקומית החליטה : "1. לדחות את ההתנגדויות שכן ניתן לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית. 2. לאור פסק דין קודם בנושא זה, תנאי להיתר יהיה קבלת פסק דין המאשר את השימוש

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				המבוקש מבחינהקניינית. בהתאם לדרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים, ובתנאים הבאים: תנאים להיתר 1. קבלת פסק דין המאשר את השימוש המבוקש. 2. ביטול כניסה משנית מהחצר 3. התאמת גובה הדירה בהתאם לתקנות- מינימום 2.5 מ' 4. רישום הצמדות לתת חלקה הנידונה בנוסח טאבו בהתאם לחוק והצגת הוכחה לכך לפני קבלת היתר; הבקשה אושרה בתנאים מסויימים אך לא מולאו תנאי הועדה ופג תוקף החלטת ועדה.
17-1099	09/07/2017			שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטת ועדה, ההיתר לא הוצא ופג תוקף החלטת ועדה.
22-0818	24/05/2022			תוספת 52 מרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית המערבית לכיוון רח' רקנאטי ליאון ובחזית הקדמית המזרחית לכיוון רח' רוזין יהושע בשטח של עד 12 מ"ר כ"א, עבור 52 יח"ד ובניית מרפסות ללא גישה עבור 6 יח"ד נוספות, בבניין קיים בן 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים, מעל מרתף עבור 60 יח"ד. הבקשה אושרה בועדה בתאריך 22/09/22 סטטוס הבקשה: תשלום אגרות.

בעלויות:

שני הבניינים הסמוכים בחלקה הנדונה (רקנאטי לאון 2, 4) על החלקה הנדונה 823 והצמודה מצפון 824 בגוש 6628 רשומים כבית משותף הכולל 120 חלקות משנה בבעלות פרטית. כמו כן רשומות זיקת הנאה להעברת כבלים צינורות ומעבר חדר טרנספורמציה ולחברת חשמל. יצוין כי לפי נוסח הטאבו חדרי מפקח רשומים: במבנה 1, המבנה הנדון, תת חלקה 1 בשטח 33.44 מ"ר רשומה ע"ש המבקשים, (דנקר בירגר בע"מ) ולה מוצמדות 7 מחסנים, במבנה 2 תת חלקה 62 בשטח 33.44 מ"ר רשומה ע"ש המבקשים ולה מוצמדות 9 חניות, מבנה 3 הינו חדר טרנספורמציה (תת חלקה מס' 123). על הבקשה חתום הבעלים בתת חלקה מס' 1, נשלחו הודעות לשני הבניינים (119 תת-חלקות) לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות (התנגדות אחת התקבלה והוסרה) לא נדרשת חו"ד אגף נכסים עבור השימוש החורג.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 828ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	17 קומות כולל קומת עמודים	17 + קומה חלקית על הגג	
קומת עמודים מפולשת	מותר וקיימת לפי היתר	בהתאם	
תכליות	מגורים בלבד	מגורים בקומת קרקע	מגורים בקומת קרקע.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מותרות			פורסמה הקלה עבור השימוש החורג מדירת שומר למגורים
מספר יחידות דיור למבנה	60 יח"ד לפי היתר המקורי אושרו 60 יח"ד + חדר מפקח בקומת עמודים	61 יח"ד	1 יח"ד ראי/ה הערה מס' 1

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח דירה מינימלי	X	
גובה קומת עמודים	X	
חניה	X	
שטח דירה מבוקש 42 מ"ר בהתאם לתקנות גובה קומת עמודים קיימת 2.45 מ' מבוקשת הנמכת ריצפת הדירה וגובה הדירה 2.50 מ' אין צורך בתוספת חניה, מדובר בדירת שומר קיימת, ללא תוספת שטח בהיתר המקורי הוסדרה חניה גם עבור דירת שומר- מאושר פטור.		

הערות נוספות:

1. מדובר בבקשה שהוגשה לראשונה בשנת 2015 עבור שימוש חורג מדירת מפקח לדירת מגורים. ביום 22.1.15 נערכה פגישה בנוכחות נציג הבעלים, מר דניאל בורגר, ויועמ"ש עו"ד הראלה אברהם און. להלן סיכום הפגישה: "בפגישה נבחן המידע התכנוני שניתן בתיקים שבנידון והשאלה, האם יש צורך בפרסום הקלה לתוספת צפיפות עבור דירות שומר. לאחר שיחה טלפונית שנערכה בין מהנדסת הרישוי למנהלת מחלקת מידע גב' שולי ידידי בעניין, הובהר, כי נוכח העובדה שהיתרי הבניה של הבניינים הנידונים כוללים "חדר מפקח" שהינו דירת שומר, אשר שימשה בפועל למגורים של שומר הבניין, אין צורך בהקלה לתוספת צפיפות ודי בפרסום שימוש חורג מהיתר לשימוש בדירת השומר עבור דירת מגורים.
2. הבקשה אושרה על ידי הוועדה ביום 22.6.2016 ובהתאם להחלטתה נדחו ההתנגדויות והבקשה אושרה מבחינה תכנונית בכפוף לקבלת פסק דין שמאשר את השימוש המבוקש מבחינה קניינית, אולם עד היום טרם הוצא היתר בהתאם להחלטה מאחר ולא עמדו בתנאים.
3. ביום 19.9.2024 התקבל פסק דין במסגרת ה"פ (ת"א) 51796-02-17 דנקר בירגר בע"מ נ' אמיר אליאסי ואח' לפיו ניתן תוקף של פסק דין לשני הסכמי הפשרה שהוגשו, במסגרתם הוסכם בין היתר, כי הדירה תשמש כדירת מגורים בלבד כיתר הדירות בבניין וישונה התיאור שלה במרשם מ"דירת מפקח" ל"דירה". כמו כן הוסכם כי סעיף 8 בתקנון הבית המשותף לפיו, הוטלה מגבלה על העברת הזכויות וכי השימוש בדירה יהיה רק למגורים של מפקח או שומר בבניין – יימחק.
4. בהתאם הוצא צו תיקון לצו רישום בית משותף לפיו שונה תיאור יחידות תתי חלקות 1,62 מ"דירת שומר" ל"דירה" וסעיף 8 נמחק מהתקנון המקורי וההצמדות לכל דירה נותרו כפי שהיו.
5. על סמך ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל הוגשה הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת שומר לדירת מגורים בשנית, בהתאם למצב הקנייני התקף כעולה מנסח הטאבו וניתן להמליץ על השימוש עבור דירת מגורים מבחינה תכנונית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ דירת שומר בקומת קרקע לשימוש של דירת מגורים בקומת הקרקע בשטח של 42.31 מ"ר לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה לשימוש חורג מדירת שומר לדירת מגורים לצמיתות מבחינה תכנונית ובהתאם לפסק הדין שלפיו ניתן לעשות בדירה שימוש עבור מגורים.

תאריך הודעה אחרונה: 25/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מאיר שני - רקנאטי ליאון 47, תל אביב - יפו 6949400	1. החלל בו מתבקש ההיתר לשימוש חורג כדירת מגורים אינו עונה על הגדרת דירת מגורים ראויה כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה, סעיף 2.04 (א) 1 לפיו הגובה לא יפחת מ 2.5 מ'. 2. ככל והמבקש יתלה בבקשתו את הכשרת החלל לגובה המתאים על ידי הנמכת רצפת החלל הרי שהוא צריך, טרם הגשת בקשה, לקבל את הסכמת הדיירים כיוון שהנמכת הרצפה הינה שימוש ברכוש המשותף, שלא ניתן למבקש.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות הוסרה	התנגדות הוסרה

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 09.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.12.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-05/02/2025

הבקשה כוללת:

שימוש חורג מדירת שומר ליחידת דיור בשטח של עד 120 מ"ר.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והשימוש המבוקש)

חוות דעת:

הבקשה היא לשימוש חורג מדירת שומר ליחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר. עבור שני השימושים תקן חניה זהה ולכן דרישת התקן לבקשה היא 0.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2025

אין צפי לגידול בנפח האשפה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 02.02.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 31.12.2024)

פטור
מדובר בבקשה לשימוש חורג, לכן פוטרת מביצוע הסדר קרקע

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מדירת שומר לדירה בקומת הקרקע, לצמיתות, בבניין קיים בן 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים, ומעל קומת מרתף. לאחר שינויים בבנין יהיו 61 יח"ד.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם לפסק הדין שניתן בתאריך 19/09/2024: 1. מחיקה מהרישום את ההערה הרשומה ביחס למקרקעין הידועים בגוש 6628 חלקות 823, 824 תת חלקה 62 - הערה לפי צו ביה"מ סעיף 130 בית משפט מחוזי בירושלים, תיק ביה"מ תא 1041/81 מיום 10/11/86 שטר מס' 26122/1996. 2. מחיקת סעיף 8 בתקנון הבית המשותף שברח' רקאנטי 2, 4 בתל אביב (גוש 6628 חלקות 823, 824) אשר אושר לרישום ביום 28/01/1996. 3. תיקון צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים אשר ניתן ב-23/1/1996 ביחס לחלקת

התנאי
משנה 823/824/62 ישונה תאור הדירה מדירת שומר לדירה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מדירת שומר לדירה בקומת הקרקע, לצמיתות, בבניין קיים בן 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים, ומעל קומת מרתף. לאחר שינויים בבנין יהיו 61 יח"ד.
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 פיקוח להנמכת ריצפת הדירה בהתאם למפרט הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם לפסק הדין שניתן בתאריך 19/09/2024: 1. מחיקה מהרישום את ההערה הרשומה ביחס למקרקעין הידועים בגוש 6628 חלקות 823, 824 תת חלקה 62 - הערה לפי צו ביה"מ סעיף 130 בית משפט מחוזי בירושלים, תיק ביה"מ תא 1041/81 מיום 10/11/86 שטר מס' 26122/1996. 2. מחיקת סעיף 8 בתקנון הבית המשותף שברח' רקאנטי 2, 4 בתל אביב (גוש 6628 חלקות 823, 824) אשר אושר לרישום ביום 28/01/1996. 3. תיקון צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים אשר ניתן ב-23/1/1996 ביחס לחלקת משנה 823/824/62 ישונה תאור הדירה מדירת שומר לדירה.

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

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

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

חו"ד מכון הרישוי:

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 02.12.2024

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן, שצורף למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 01/12/2024

הבקשה כוללת:

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

דרישת התקן בהתאם ל-תא/מק/9072:

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

מתוכנן:

- 28 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי,
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי,

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 2- ,
10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ייעודי בקומת מרתף 2- .
מתכנן תנועה רונן וקנין משרד פנתר.

חוות דעת:

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

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.11.2024

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

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 08.12.2024

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

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.11.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	1.00		3.00	שימור	252.00
2	תמר מצוי	1.00		3.00	שימור	252.00
3	ברוש גדול פירות	7.00	13.00	3.00	שימור	
4	ווישינגטונה חסונה	1.20		1.50	שימור	97.00
5	ברוש גדול פירות	8.00	16.00	5.00	שימור	
6	פלפלון דמוי אלה	5.00	15.00	6.00	כריתה	
8	חרוב מצוי	5.00		4.00	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה	7.00	21.00	6.00	שימור	665.00
10	מיש דרומי	9.00	15.00	5.00	שימור	1,526.00
11	פלפלון דמוי אלה	4.00	12.00	5.00	שימור	217.00
12	פלפלון דמוי אלה	7.00	33.00	9.00	שימור	2,462.00
13	ווישינגטונה חסונה	8.00		1.00	שימור	1,944.00
14	מכנף נאה	10.00	22.00	8.00	שימור	1,915.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	מכנף נאה	7.00	17.00	4.00	שימור	1,143.00
16	הדר התפוז	3.00		3.00	שימור	
17	וושנינגטונה חסונה	12.00	35.00	3.00	שימור	4,860.00
19	פיקוס התאנה	6.00	23.00	6.00	שימור	2,093.00
20	זית אירופי	7.00	24.00	8.00	שימור	6,149.00
23	אלביציה צהובה	10.00	30.00	5.00	שימור	6,782.00
24	אלביציה צהובה	11.00	33.00	6.00	שימור	8,207.00

מהות הדיון הנוסף:

תוכנית צ מאפשרת בניה במגרשים עד 1.5 דונם עד גובה של 17 מ'. במקרים בהם הבניה בסביבת המגרש גבוהה מ- 17 מ' יהיה בסמכות הוועדה המקומית ולאחר אישור משרד הביטחון, לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים. נמצא בבדיקה חוזרת שגובה המבנה המבוקש (מפלס תקרה עליונה) גבוה מהמבנה הגובל (חיים לבנון 65) ב- 115 ס"מ.

עורך הבקשה תיקן את גובה המבנה ע"י הקטנת גובה הקומות (כ- 11 ס"מ לקומה) כך שגובה המבנה הנומך מגובה של 54.15 מ' לגובה של 53.00 מ', גובה רצפה עליונה במבנה גובל, - 53.08 מ' לעניין מועד הצגת אישור משרד הביטחון, בהתייעצות עם היועצת המשפטית (הראלה אברהם - אוזן מ- 26.11.2025) - ניתן להציג את האישור כתנאי לקבלת היתר.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י שמעון גל)

לשוב ולאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי (בזק לשעבר) והקמת מבנה בן 10 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, מעל שטח מסחרי, עבור 32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים וכולל תוספת 10% עבור שטח מסחרי, תוך עדכון גובה מפלס רצפה עליונה במבוקש בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	התייחסות נת"ע לגרסה המעודכנת.
6	הצגת אישור משרד הביטחון לעניין גובה המבנה.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
2	להיתר הבניה
2	עמידה בהיתר היא ע"פ תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
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 עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
6	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחדים, לפי תקנה 27 לחוק.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (שמעון גל)

הריסת בניין דו קומתי (בזק, לשעבר) והקמת מבנה בן 10 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור מסחר ו-32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים.
במבנה, חדר מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים לכל גובה המבנה.
- במרתף (חלקי) 3:- פיר מעלית רכב, 16 מקומות חנייה.
- במרתף 2:- פיר מעלית רכב, 3 חדרי תפעול מעלית חנייה, 14 מקומות חנייה, 7 חדרי אחסון, חדר תחזוקה, חדר חשמל, חדר מכונות לבריכה, חדר מפריד שומן, חדר משאבות, 2 מאגרי מים, ממ"מ, 2 משרדים עם מטבחון, חדר כביסה, חדר מדרגות עד קומת כניסה תחתונה ו-11 מחסנים לדיירי דיור מוגן.
- במרתף 1:- רחבת תפעול לרכב הכוללת פריקה וטעינה וכניסה למעלית רכב, 4 מקומות חנייה לאופנועים, חדר אופניים, אזור ספא הכולל בריכת שחייה, חדר כושר, מחסן, אולם רב תכליתי, חדר התעמלות בגובה כפול, חדר מציל, מלתחות ושירותים. חדר שנאי וגרם מדרגות עד מפלס כניסה תחתונה.
- בקומת כניסה תחתונה: מיסעה לרחבת תפעול, מדרגות למפלס כניסה עליון, לובי דיירים וקפיטריה דיירים - בגובה כפול, מטבח תחתון, ממ"מ דו תכליתי (חדר רפואה), 2 חדרי יצירה, 2 חדרי אשפה וחלל מסחרי (דואר) עם ממ"מ.
- קומת כניסה עליונה: מעבר בין רחוב לבנון לרחוב הופיין, מסעדה עם מטבח, 3 חללים מסחריים נוספים, ממ"מ רב תכליתי,
- בקומה א': ממ"מ רב תכליתי, מרפסת קומתית, 2 יחידות 2 חדרים ומרפסת, 2 יחידות 3 חדרים ומרפסת (סה"כ 4 יחידות).
- בקומה ב': ממ"מ רב תכליתי, 2 יחידות 2 חדרים ו-2 יחידות 3 חדרים. (סה"כ 4 יחידות).
- בקומות ג'- ח': ממ"מ רב תכליתי, 2 יחידות 2 חדרים ומרפסת, 2 יחידות 3 חדרים ומרפסת בכל קומה. (סה"כ 24 יחידות).
- על הגג: מערכות טכניות (מיזוג אוויר, גנרטור) ושטח לשימוש דיירי הבניין.
- על המגרש: גינות, ריצוף, מדרגות פיתוח, פתח הכנסת ציוד לחדר שנאים וגדרות (צפון ודרום)

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

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

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים מכוח תוכנית צ	עיקרי - 2,508 מ"ר (200%) שירות - 877 מ"ר (70%) סה"כ - 3,385 מ"ר (270%)	לפי חישוב עורך הבקשה: 3,294.06 מ"ר	

עמ' 60

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(עיקרי ושירות)	(לא כולל מסחר)	(לא כולל מסחר)	
שימוש מסחרי	תוספת של עד 10% מהשטח הכללי המותר- 338 מ"ר בכפוף לפרסום לפי סעיף 149	332.38 מ"ר	בוצע פרסום על פי הנדרש בתוכנית צ.
שטח מרחבים מוגנים		מבוקש ממ"ק בכל קומה וממ"ד עבור יחידת מסחר (דואר)	במסגרת השטחים המותרים.
מרפסות גג וגזוזטראות	ע"פ תוכנית ל-4 עד 15% מהשטח העיקרי. (376.2 מ"ר)	372 מ"ר	
תכנית קרקע	746 מ"ר (60%)	657 מ"ר (53%)	
קווי בניין	קו בניין קדמי (רח' לבנון)- 8 מ' צדי- 2.5 מ' אחורי (הופיין)- 3 מ'	קו בניין קדמי- 8.2 מ' צדי- 2.5 מ' אחורי- 3.5 מ'	
מס' קומות	עד 17 מ'. במקרים בהם הבניה בסביבת המגרש גבוהה מ- 17 מ' יהיה בסמכות הוועדה המקומית ולאחר אישור משרד הביטחון, לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים.	גובה עליון- 54.65 מ' גובה רצפה עליונה 53.00 מ'	בניין סמוך מדרום- 10 קומות גובה מרבי 55.54 מ' גובה רצפה עליונה- 53.08 מ'
תכנית עיצוב	בהתאם לסעיף 6.1.1, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.	לא הוצגה תוכנית בינוי ופיתוח ולא הוצג תיאום	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תוכנית עיצוב בהתאם לסעיף 6.
שימושים	מבני ציבור	ע"פ תוכנית צ, נדרש פרסום במתכונת של הקלה לשימוש של דיור מוגן. ע"פ ל4, כל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 (לרבות דיור מוגן)	ע"פ תוכנית ל-4 לא נדרש פרסום.
חלחול	לפחות 15% משטח המגרש- 188 מ"ר	196 מ"ר (15.7%)	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1. המגרש הנדון הינו מגרש המיועד למבני ציבור (מגרש חום) על פי תב"ע 2371.

2. מכיוון שמדובר במגרש היעוד מבני ציבור, חלה עליו תוכנית צ לפיה הקמת מבנה עבור דיור מוגן דורש ביצוע פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק. כמו כן, על המגרש חלה תוכנית ל4 הקודמת לתוכנית צ, לפיה ניתן להקים במקום כל מבנה ציבור על פי המוגדר בסעיף 188 לחוק תו"ב והדיור המוגן מותר (ללא צורך בפרסום במתכונת של הקלה) מאחר ותוכנית צ קובעת שבמידה ובתוכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מבתוכנית זו, יגברו הוראות התוכנית המיטיבה ולכן אין צורך בפרסום.

3. בהסתמך על תוכנית צ, נדרשו מבקשי ההיתר לעבור הליך של אישור תוכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה. בעקבות דרישה זו (בפרויקט דומה) הוגש ערר מס' 1077\0620 שהתקבל לעניין הצורך בהגשת תוכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה או כתנאי לאישור הבקשה להיתר אלא מדובר בתנאי למתן היתר בניה.

נוכח התוצאה אליה הגענו אין לנו צורך להכריע בטענתה החלופית של העוררת לפיה בהתאם להערה בהוראת סעיף 1.6 לתכנית צ' הקובעת כי הוראה מיטיבה בתכנית קודמת גוברת, יש לקבוע כי אישור תכנית העיצוב למגרש פנוי ששטחו קטן מ- 3 דונם, צריכה להיות תנאי למתן היתר להבדיל מתנאי להגשת בקשה להיתר.

בהמשך, לאחר בירור מול המחלקה המשפטית, הועברה חוות דעת משפטית ע"י עו"ד אושרת שפי מ- 7.9.2025, על פיה יש להתקדם עם בדיקת הבקשה והתאמתן להנחיות המרחביות ועמידה בהן.

4. תוכנית צ מאפשרת תוספת זכויות של עד 10% מסך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. כמו כן, בסעיף 6.1.8 מצוין שבמגרשים למבני ציבור אשר אינם נמצאים בבעלות עירונית או בבעלות רשות מקרקעי ישראל, תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש מסחרי בהתאם לתוכנית זו יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

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

חוו"ד מוגשת לקראת דיון בבקשה להיתר בוועדת המשנה לתו"ב של הוועדה המקומית. מאפייני המיזם

שטח המגרש 1,243 מ"ר

שימוש נוכחי מבנה דו קומתי המשמש כמרכז חלוקת דואר

שימוש מוצע מבנה בן 10 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור מסחר, 32 יח"ד וחללים נלווים המיועד למיזם דיור מוגן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (קרקע חומה)

תמהיל גודל יח"ד 70-95 מ"ר:

16 יח"ד: כ - 70 מ"ר (50%)

8 יח"ד: כ - 91 מ"ר (25%)

8 יח"ד: כ - 95 מ"ר (25%)

שימושים עיקריים נוספים הסעדה, מסחר, לובי דיירים, קפיטריית דיירים + מטבח, חדרי יצירה, אזור ספא הכולל בריכת שחיה, חדר כושר, אולם רב תכליתי, חדר התעמלות, משרדים, חדרי תפעול ותחזוקה, חניות, מחסנים, ממ"מ

חוות הדעת

1. התנאים לעמידה בהיתר יפנו לתקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.

2. תנאי להוצאת היתר יהיה רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.

הקלות מבוקשות:

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

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

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

חו"ד מכון הרישוי

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

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

הבקשה כוללת:

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

דרישת התקן בהתאם ל-תא/מק/9072:

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

מתוכנן:

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

חוות דעת:

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

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.11.2024

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

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 08.12.2024

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

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.11.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	1.00	0.00	3.00	שימור	252.00
2	תמר מצוי	1.00	0.00	3.00	שימור	252.00
3	ברוש גדול פירות	7.00	13.00	3.00	שימור	0.00
4	וושנינגטונה חסונה	1.20	0.00	1.50	שימור	97.00
5	ברוש גדול פירות	8.00	16.00	5.00	שימור	0.00
6	פלפלון דמוי אלה	5.00	15.00	6.00	כריתה	0.00
8	חרוב מצוי	5.00	0.00	4.00	כריתה	0.00
9	פלפלון דמוי אלה	7.00	21.00	6.00	שימור	665.00
10	מיש דרומי	9.00	15.00	5.00	שימור	1,526.00
11	פלפלון דמוי אלה	4.00	12.00	5.00	שימור	217.00
12	פלפלון דמוי אלה	7.00	33.00	9.00	שימור	2,462.00
13	וושנינגטונה חסונה	8.00	0.00	1.00	שימור	1,944.00
14	מכנף נאה	10.00	22.00	8.00	שימור	1,915.00
15	מכנף נאה	7.00	17.00	4.00	שימור	1,143.00
16	הדר התפוז	3.00	0.00	3.00	שימור	0.00
17	וושנינגטונה חסונה	12.00	35.00	3.00	שימור	4,860.00
19	פיקוס התאנה	6.00	23.00	6.00	שימור	2,093.00
20	זית אירופי	7.00	24.00	8.00	שימור	6,149.00
23	אלביציה צהובה	10.00	30.00	5.00	שימור	6,782.00
24	אלביציה צהובה	11.00	33.00	6.00	שימור	8,207.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 11.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 6**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או

עמ' 66

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

#	תנאי
	העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לשוב ולאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי (בזק לשעבר) והקמת מבנה בן 10 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, מעל שטח מסחרי, עבור 32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים וכולל תוספת 10% עבור שטח מסחרי, תוך עדכון גובה מפלס רצפה עליונה במבוקש 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	התייחסות נת"ע לגרסה המעודכנת.
6	הצגת אישור משרד הביטחון לעניין גובה המבנה.
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	עמידה בהיתר היא ע"פ תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

עמ' 67

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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	23-1314	תאריך הגשה	31/08/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	קרפל ליפא 6	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/540	תיק בניין	0926-006
מס' תב"ע	1, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	542.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ניסים אזולאי	קרפל ליפא 6, תל אביב - יפו 6971206
בעל זכות בנכס	ניסים אזולאי	קרפל ליפא 6, תל אביב - יפו 6971206
עורך ראשי	ארז גיאת	ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725
מתכנן שלד	ארז גיאת	ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 35 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי/אחורי ל 1.80 מ'
3	העברת 1.69 % מקומה ב לקומה א
4	תוספת של 5% משטח המגרש, עבור המרת מחסן לעיקרי עפ"י תכנית 3450
5	הנמכת גובה רצפות חצרות אנגליות בקומת המרתף
6	בריכת שחיה
7	הקלה בתכסית קומת המרתף בתוספת שטח הממ"ד
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.23 מ' במקום 1.58 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מדובר בהקלה שנכללה בדרפט הקודם. עיין בפרק "דרפט קודם-הקלות מבוקשות" למטה.
2	מדובר בהקלה שנכללה בדרפט הקודם. עיין בפרק "דרפט קודם-הקלות מבוקשות" למטה.
3	מדובר בהקלה שנכללה בדרפט הקודם. עיין בפרק "דרפט קודם-הקלות מבוקשות" למטה.
4	מדובר בהקלה שנכללה בדרפט הקודם. עיין בפרק "דרפט קודם-הקלות מבוקשות" למטה.
5	מדובר בהקלה שנכללה בדרפט הקודם. עיין בפרק "דרפט קודם-הקלות מבוקשות" למטה.
6	מדובר בהקלה שנכללה בדרפט הקודם. עיין בפרק "דרפט קודם-הקלות מבוקשות" למטה.
7	מדובר בהקלה שנכללה בדרפט הקודם. עיין בפרק "דרפט קודם-הקלות מבוקשות" למטה.
8	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בנסיגה של 0.85 מטרים במקום 1.2 מטרים הנדרשים לפי תכנית ג1 בבנייה בשלבים, לצורך ניצול התכסית המותרת (40 מ"ר) לחדר יציאה לגג, ומאחר ונשמרות נסיגות כנדרש בחזית הקדמית והצדדית. יש לציין השתכסית המוצעת נבדקה ועומדת בתכסית של 40 מ"ר בהתאם למותר.

תאריך הודעה אחרונה: 23/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.01.2024

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 29/01/2024:

=====

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 ותמרון.

חוות דעת: מיקום כניסה לחניה בהתאם להנחיות שבתיק המידע, תכנון עונה לדרישות התקן והנחיות מרחביות-

מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 29.01.2024

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 06.06.2023

אין עצים במגרש ובסביבתו יש לטעת 3 עצים חדשים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 29.01.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

יש להציג פריסה של הגדר הקדמית (תנאי טכני)

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 03/04/2024 החליטה וועדת המשנה לאשר את הבקשה כמובא להלן (תוקף ההחלטה עד

03/04/2027):

"לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2

קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי

מכוניות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים

בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות

ונטיעות.

בצרוף ההקלות הבאות:

1. תוספת יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש

(כולל 5% המרת שטחי שרות מכוח תכנית 3450).

עמ' 70

מידע: 21-01267 רישוי: 23-1314 ת.בניין: 0926-006

2. צרף שטח הממ"ד המוצע בקומת המרתף (12.44 מ"ר) ובניית קומת מרתף בשטח של 82.16 מ"ר לעומת 69.78 מ"ר המותרים.

3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.

4. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מזרחי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים ובתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה הנ"ל.

במסגרת הבקשה הנדונה לא פורסמה הקלה להקטנת נסיגה בחזית האחורית לצורך בניית חדר יציאה לגג של 40 מ"ר לפי ג/1.

על מנת לנצל את כל התכסית המותרת בגג עורכי הבקשה פתחו בקשה לשינויים (מס' 25-0202) כלפי היתר, במסגרתה פרסמו הקלה נוספת להקטנת הנסיגה בחזית האחורית (הבקשה התחילה פרסום בתאריך 28/11/2024) לשיעור של 0.85 מ' במקום 1.2 מטרים הנדרשים. עיין בהתייחסות להקלות להלן. מאחר והבקשה המקורית (הנידונה) היתה בשלב התכן, ולא ניתן לבקש שינויים כלפי היתר עבודה, הועתקה ההקלה שפורסמה בבקשה המקבילה, והבקשה הנידונה הוחזרה לדיון נוסף, על מנת לאחד את הבקשות לבקשה להיתר אחת ולהביא לדיון את ההקלה שפורסמה במסגרת הבקשה המקבילה. (יש לציין שהקלה נוספת שמופיעה בסעיף מס' 8, פורסמה במסגרת בקשה מס' 25-0202 ולא התקבלו התנגדויות. תהליך פרסומים התחיל בתאריך 28.11.2024)

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

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 03/04/2024 (בתוקף עד 03/04/2027) ולאשר בה ההקלה נוספת שפורסמה במסגרת בקשה 25-0202 לשינויים שנפתה בטעות (לפני שהוצא היתר בניה עבודה) :
• בניית חדר יציאה לגג בנסיגה של 0.85 מטרים בחזית האחורית במקום 1.2 מטרים הנדרשים לפי תכ' ג/1;

בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה מתאריך 03/04/2024.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכוניות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים עבור 2 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף). במחצית הנדונה (הדרומית) קיימת יח"ד בת קומה אחת עם גג רעפים המיועדת כעת להריסה, ובמחצית הצפונית קיימת יח"ד בת 2 קומות עם גג רעפים (לא מנוצל). הבניין פונה בחזית הקדמית- מערבית לרחוב קרפל ליפא ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
בעלויות:			
החלקה נמצאת בבעלות רמ"י והבקשה חתומה ע"י החוכר (אינו מופיע בנסח טאבו, אך מופיע בפסק בית המשפט משנת 2019 כרוכש את זכות החכירה בחלקה וכן בייפוי כח החתום ע"י עורך דין ויורשי זכות החכירה בחלקה (משנת 2020). נשלחה הודעה לרמ"י לפי תקנה 36ב', ולא התקבלה התנגדות. נכסים - (ע"י דוד טלמור 22.02.2023) המלצה לתת היתר חלקה 540 בגוש 6638 בבעלות פרטית מאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה			

בניה חדשה-קוטג' | תכניות 347 הופקדה בשנת 1955 | תכנית 2082 הופקדה בשנת 1981 | תכנית 3450 הופקדה בשנת 2005 | אזור מגורים 6 | שכונת רמת החייל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	542 מ"ר		
	271 מ"ר בבעלות המבקש		
מס' יחידות מותר	2 יח"ד	2 יח"ד	
	אחת במחצית הנידונה	אחת במחצית הנידונה	
מס' קומות	+2 בניה על הגג לפי ג1	+ 2 חדר יציאה לגג לפי ג' 1	
שטחים עיקריים מתוך 271 מ"ר	קומת הקרקע: 54.2 מ"ר (20%)	קומת הקרקע: 72.35 מ"ר (26.7%)	18.17 מ"ר (6.7%) הנ"ל מבוקש ע"י ניצול שטחי עזר לפי תכנית 3450 וכהקלה יחסית של 6%. עיין בסך השטחים הכללי למטה.
המרת מבנה עזר לשטחי עיקרי לפי תכנית 3450	קומה א': 40.65 מ"ר (15%)	קומה א': 51.57 מ"ר (19.03%)	10.92 מ"ר (4.03%) הנ"ל מבוקש ע"י ניצול שטחי עזר לפי תכנית 3450 וכהקלה יחסית של 6%. עיין בסך השטחים הכללי למטה.
סה"כ:	סה"כ: 108.4 מ"ר (40%)	סה"כ: 123.92 מ"ר (45.73%)	15.52 מ"ר (5.73%) הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) שניתן להמליץ לאשר.
שטחי שרות – ממ"ד	9 מ"ר נטו + עובי קירות מסביב	הממ"ד מוצע בקומת המרתף בשטח ברוטו של 12.44 מ"ר	
קווי בניין			

עמ' 72

מידע: 21-01267 רישוי: 23-1314 ת.בניין: 0926-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי מערבי	6 מטרים (לרחוב קרפל ליפא)	6 מטרים	
צדדי דרומי	4 מטרים	4.0 מטרים	
צדדי צפוני	קיר משותף	קיר משותף	
אחורי מזרחי	5 מטרים	5.75 מטרים	
בליטות	לפי פרוטוקול וועדה מתאריך 1/5/96: בליטות לפי הגדרתן בפרוטוקול	בליטת קומה א' מעל לקומת הקרקע בחזית הצדדית דרומית בשטח של 8.95 מ"ר.	

חדר יציאה לגג | בניה בשלבים | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית מותרת	40 מ"ר	38.12 מ"ר	
שטח /תכסית קומה העליונה	לפחות 80% משטח קומת הקרקע (72.36 מ"ר) המהווים 57.89 מ"ר	60.78 מ"ר	
גובה	נטו: כגובה קומה טיפוסית השווה ל-2.75 מ' ברוטו: 5.0 מטרים	2.7 מ' 4.57 מ'	
נסיגות	2.0 מ' כלפי החזית הקדמית 1.2 מ' כלפי שאר החזיתות.	2.0 מ' חזית צדדית דרומית- 1.2 חזית אחורית- 1.58	

מרתפים | לפי תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	לפי שטח המותר בקומת הקרקע 54.2 מ"ר + מבנה עזר (5%) 13.55 מ"ר + פיר מעלית 2.03 מ"ר סה"כ = 69.78 מ"ר	82.16 מ"ר (כולל שטח ממ"ד ברוטו 12.44 מ"ר וכלל שטח חצר אנגלית מקורה במרווח הצדדי-1.27 מ"ר)	12.38- מ"ר הנ"ל מבוקש כהקלה להגדלת שטח המרתף בשל ממ"ד המוצע בקומת המרתף (ברוטו 12.44 מ"ר) שניתן להמליץ לאשר
בנייה תת קרקעית: קומות	1	1	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	אזור משחקים חדר כושר ממ"ד חדר רחצה שירותים חדר כביסה	

תנועה וחניה | תכנית 2550א' | ההנחיות המרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תקן חניה	2 מ"ח, בזה אחר זה	2 מ"ח מקורים בזה אחר זה	
שטח	33 מ"ר	31.11 מ"ר	
גובה נטו	2.2 מ'	2.2 מ'	
גובה ברוטו	2.6 מ'	2.5 מ'	
קירוי המוסך	בהתאם לחומרי הבניה המותרים בתכנית ובהנחיות המרחביות	-תואם	
שער הכניסה	שער הזזה או שער כנפי הנפתח כלפי פנים המגרש	שער הזזה.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה הקובעת (+26.25) מוצע בשיעור של 0.06 מ' מתחת למפלס הרחוב (+26.31) בהתאם למותר.
חלחול	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 35 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי/אחורי ל 1.80 מ'
3	העברת 1.69 % מקומה ב לקומה א
4	תוספת של 5% משטח המגרש, עבור המרת מחסן לעיקרי עפ"י תכנית 3450
5	הנמכת גובה רצפות חצרות אנגליות בקומת המרתף
6	בריכת שחיה
7	הקלה בתכסית קומת המרתף בתוספת שטח הממ"ד

תאריך הודעה אחרונה: 23/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש (כולל 5% המרת שטחי שרות מכוח תכנית 3450)
2	ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים. בנוסף, ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בגבול המגרש האחורי-מזרחי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.
3	הקלה לא נדרשת- השטחים המבוקשים בקומת הקרקע וכן בקומה א' הם במסגרת השטחים המותרים לפי התוכניות החלות ובצרוף השטחים שניתן לאשר כהקלה כמותית יחסית.
4	הקלה לא נדרשת- המרת שטחי שרות (בשיעור של 5% יחסיים) מותרת מכוח תכנית 3450 ולא במסגרת הקלה.
5	הקלה לא נדרשת- החצרות האנגליות מוצעות בהתאם למותר.
6	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
7	ניתן להמליץ על הקלה לצרוף שטח הממ"ד (12.44 מ"ר) המוצע בקומת המרתף ובניית קומת מרתף בשטח של 82.16 מ"ר לעומת 69.78 מ"ר המותרים.

מהות הדיון הנוסף

נימוקי הדיון הנוסף

בתאריך 14/02/24 החליטה הוועדה לשוב ולדון בבקשה לאחר שתוטען תכנית מתוקנת, לאור המלצת צוות הרישוי, מאחר ולאחר שיבוץ הבקשה הושגה הבנה עם עורכי הבקשה אשר הביעו נכונות לתקן את תכנית הבקשה בהתאם לסעיפי חו"ד השלילית של בוחן הרישוי, ומאחר והתיקונים שנדרשו על מנת להתאים את הבקשה למותר לא היוו שינוי מהותי מתכנון הבניין שהוצע.

בתאריך 13/03/24 הוטענה תכנית מתוקנת הכוללת התייחסות כנ"ל לאורה נערכה בחינה מחדש של הבקשה ע"י צוות הרישוי, וחוות הדעת המצורפת למטה מתייחסת לתכנית זו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

-על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בצרוף ההקלות הבאות:

1. תוספת יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש (כולל 5% המרת שטחי שרות מכוח תכנית 3450).
2. צרוף שטח הממ"ד המוצע בקומת המרתף (12.44 מ"ר) ובניית קומת מרתף בשטח של 82.16 מ"ר לעומת 69.78 מ"ר המותרים.
3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.
4. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מזרחי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי

עמ' 75

מידע: 21-01267 רישוי: 23-1314 ת.בניין: 0926-006

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה:

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים עבור 2 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף).
במחצית הנדונה (הדרומית) קיימת יח"ד בת קומה אחת עם גג רעפים המיועדת כעת להריסה, ובמחצית הצפונית קיימת יח"ד בת 2 קומות עם גג רעפים (לא מנוצל).
הבניין פונה בחזית הקדמית- מערבית לרחוב קרפל ליפא ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תוספת חדר בחזית הדרומית של יח"ד הדרומית.
		656	1955	

בעלויות

החלקה נמצאת בבעלות רמ"י והבקשה חתומה ע"י החוכר (אינו מופיע בנסח טאבו, אך מופיע בפסק בית המשפט משנת 2019 כרוכש את זכות החכירה בחלקה וכן בייפוי כח החתום ע"י עורך דין ויורשי זכות החכירה בחלקה משנת 2020).

נשלחה הודעה לרמ"י לפי תקנה 36ב', ולא התקבלה התנגדות.

נכסים - (ע"י דוד טלמור 22.02.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 540 בגוש 6638 בבעלות פרטית

מאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

בניה חדשה-קוטג' | תכניות 347 הופקדה בשנת 1955 | תכנית 2082 הופקדה בשנת 1981 | תכנית 3450 הופקדה בשנת 2005 | אזור מגורים 6 | שכונת רמת החייל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	542 מ"ר 271 מ"ר בבעלות המבקש		
מס' יחידות מותר	2 יח"ד אחת במחצית הנידונה	2 יח"ד אחת במחצית הנידונה	
מס' קומות	+2 בניה על הגג לפי ג1	2 + עליית גג לפי ג1	
שטחים עיקריים מתוך 271 מ"ר	קומת הקרקע: 54.2 מ"ר (20%)	קומת הקרקע: 72.36 מ"ר (26.7%)	18.16 מ"ר הנ"ל מבוקש ע"י ניצול שטחי עזר לפי תכנית 3450 וכהקלה יחסית של 6%. עיין בסך השטחים הכללי למטה.
המרת מבנה עזר לשטחי עיקרי לפי תכנית 3450	קומה א': 40.65 מ"ר (15%)	קומה א': 53.36 מ"ר (19.3%)	12.62 מ"ר הנ"ל מבוקש ע"י ניצול שטחי עזר לפי תכנית 3450 וכהקלה יחסית של 6%. עיין בסך השטחים הכללי למטה.
	13.55 מ"ר (5%)		הערה: שטח בליטת גומחה שגובהה הפנימי הוא מעל ל-1.2 מ' (כ-1.06 מ"ר) לא נכלל בשטחים העיקריים ע"י עורך הבקשה.
	סה"כ: 108.4 מ"ר (40%)	סה"כ: 125.72 מ"ר (46%)	17.32 מ"ר (6.39%) הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) שלא ניתן להמליץ לאשר מאחר והוא מהווה סטיה נכרת מתכנית.
שטחי שרות - ממ"ד	9 מ"ר נטו + עובי קירות מסביב	הממ"ד מוצע בקומת המרתף בשטח ברוטו של 12.44 מ"ר	
קווי בניין			
קדמי מערבי	6 מטרים (לרחוב קרפל ליפא)	6 מטרים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי דרומי	4 מטרים	4.0 מטרים	
צדדי צפוני	קיר משותף	קיר משותף	
אחורי מזרחי	5 מטרים	5.75 מטרים	
בליטות	לפי פרוטוקול וועדה מתאריך 1/5/96: בליטות לפי הגדרתן בפרוטוקול	קו קומה א' מעל לא מופיע בתכנית ולא ניתן לאמוד את שטח בליטת קומה א'.	

חדר יציאה לגג | בניה בשלבים | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית מותרת	40 מ"ר	כ-42.6 מ"ר (לפי מדידה ידנית)	2.6 מ"ר מעבר לשטח חדר יציאה לגג המותר לפי תכנית ג'1 ולא ניתן לאשר.
שטח תכנית/קומה העליונה	לפחות 80% משטח קומת הקרקע (72.36 מ"ר) המהווים 57.89 מ"ר	58.9 מ"ר	הערה: שטח בליטת גומחה לא צורף לשטחים המבוקשים בקומת הגג.
גובה	נטו: כגובה קומה טיפוסית השווה ל-2.75 מ' ברוטו: 5.0 מטרים	2.7 מ' 4.95 מ'	-מעקה הגג מוצע בגובה של 1.5 מ' ומהווה סטיה של 0.2 מ' מגובה מעקה גג מותר בהנחיות המרחביות.
נסיגות	2.0 מ' כלפי החזית הקדמית 1.2 מ' כלפי שאר החזיתות.	0.55 מ' חזית צדדית דרומית-ללא נסיגה חזית אחורית-בחלקה בנסיגה של 2.8 מ' מ' בחלקה ללא נסיגה	-1.45 מ' מתחת לנסיגה הנדרשת לפי תכנית ג'1 ולא ניתן להמליץ לאשר. -לא ניתן להמליץ לאשר את החזיתות המוצעות ללא נסיגה מאחר וקומת הגג מוצעת ללא נסיגה של 2.0 מ' מהחזית הקדמית כמפורט לעיל.
פרגולה שטח	מרפסת אחורית- 10 מ"ר (שטח המרפסת הוא 9.8 מ"ר) מרפסת אחורית- 10 מ"ר	בתכנית כל המרפסת- 9.8 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות	(שטח המרפסת הוא 3.51 מ"ר) 1.2 מ' ממעקה מרפסת הגג כלפי כל הכיוונים. במקרים מסוימים ללא נסיגה מהחזיתות הצדדיות של מרפסת הגג.	בתכנית כל המרפסת - 3.51 מ"ר ללא נסיגה בכל חזיתות המרפסת ב-2 המרפסות	1.2 מ' הנדרשים לפי תכנית ג'1 כלפי כל חזיתות המרפסת ולא ניתן להמליץ לאשר.

מרתפים | לפי תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	לפי שטח המותר בקומת הקרקע 54.2 מ"ר + מבנה עזר (5%) 13.55 מ"ר + פיר מעלית 1.48 מ"ר סה"כ = 69.23 מ"ר	83.74 מ"ר (כולל שטח ממ"ד ברוטו 12.44 מ"ר וכלל שטח חצר אנגלית מקורה במרווח הצדדי-3.6 מ"ר)	14.51 מ"ר הנ"ל מבוקש כהקלה להגדלת שטח המרתף בשל ממ"ד המוצע בקומת המרתף (ברוטו 12.44 מ"ר) שלא ניתן להמליץ לאשר מאחר ושטח קומת המרתף חורג מהשטח שניתן לאשר בהקלה. הערה: לפי תכנית קומת הקרקע החצר האנגלית במרווח הצדדי מוצעת עם תקרה וריצוף מעל ובעצם מהווה חלק מקומת המרתף. המידה ולא מדובר בטעות שרטוט יש לצרף את שטח החצר לשטח קומת המרתף המוצע (כ-3.6 מ"ר) והשטח הנ"ל יהווה סטיה משטח מרתף מותר.
בנייה תת קרקעית: קומות	1	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	אזור משחקים חדר כושר ממ"ד חדר רחצה שירותים חדר כביסה	

תנועה וחניה | תכנית 2550 א' | ההנחיות המרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תקן חניה	2 מ"ח, בזה אחר זה	2 מ"ח מקורים בזה אחר זה	
שטח	33 מ"ר	31.13 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה נטו	2.2 מ'	2.37 מ'	0.17- מעבר לגובה נטו מותר ולא ניתן לאשר.
גובה ברוטו	2.6 מ'	2.5 מ'	
קירוי המוסך	בהתאם לחומרי הבניה המותרים בתכנית ובהנחיות המרחביות		-תואם
שער הכניסה	שער הזזה או שער כנפי הנפתח כלפי פנים המגרש	שער מתרומם	-לא ניתן להמליץ לאשר שער חניה מתרומם עבור חניה מקורה (רק עבור מוסך חניה)

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה הקובעת (+26.40) מוצע בשיעור של 0.04 מ' מעל למפלס הרחוב (+26.36) בהתאם למותר.
חלחול	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 35 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי/אחורי ל 1.80 מ'
3	העברת 1.69 % מקומה ב לקומה א
4	תוספת של 5% משטח המגרש, עבור המרת מחסן לעיקרי עפ"י תכנית 3450
5	הנמכת גובה רצפות חצרות אנגליות בקומת המרתף
6	בריכת שחיה
7	הקלה בתכסית קומת המרתף בתוספת שטח הממ"ד

תאריך הודעה אחרונה: 11/07/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על הקלה יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-108.4 מ"ר (40%) המותרים, מאחר והשטח המוצע לבניין חורג ב- 17.32 מ"ר (6.39%) מהשטחים המותרים לפי תכנית ומהווה סטיה נכרת מתכנית.
2	ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
3	הקלה לא רלוונטית מאחר וסך השטחים המבוקש לבניין מוצע בסטייה נכרת מהשטח המותר לפי התכניות החלות על המגרש.
4	הקלה לא נדרשת- המרת שטחי שירות מותרת מכוח תכנית 3450 ולא במסגרת הקלה.

#	התייחסות
5	הקלה לא נדרשת- ניתן לתכנן חצרות אנגליות בהתאם לגובה רצפת קומת המרתף אף ללא הקלה.
6	הקלה לא נדרשת- נדרש יידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
7	לא ניתן להמליץ על הקלה לצורך שטח הממ"ד (12.44 מ"ר) מעבר ל-69.23 מ"ר המותרים בקומת המרתף מאחר ושטח קומת המרתף מוצע בחריגה של כ-2.07 מ"ר מהשטח שניתן לאשר במסגרת ההקלה המבוקשת.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.01.2024

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 29/01/2024:

=====

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 ותמרון.

חוות דעת: מיקום כניסה לחניה בהתאם להנחיות שבתיק המידע, תכנון עונה לדרישות התקן והנחיות מרחביות-מאוסר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 29.01.2024

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 06.06.2023

אין עצים במגרש ובסביבתו יש לטעת 3 עצים חדשים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 29.01.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

יש להציג פריסה של הגדר הקדמית (תנאי טכני)

חו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 08.02.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש טרם נהרס וטרם בנוי.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 15.03.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י דוד טלמור 22.02.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 540 בגוש 6638 בבעלות פרטית

מאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 03.04.2023)

המלצה לתת היתר

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)**לא לאשר את הבקשה, שכן:**

1. (על אף שפורסמה הקלה יחסית של 6%) הבניין מוצע בשטח החורג ב-17.32 מ"ר (6.39%) מהשטח המותר לפי התוכניות החלות על המגרש ומהווה סטייה נכרת מתכנית.
2. (על אף שפורסמה הקלה) קומת המרתף מוצעת עם חצר אנגלית מקורה במרווח הצדדי-דרומי (ע"פ תכנית תנוחת קומת הקרקע), בכך שטח החצר מצטרף לשטח קומת המרתף וחורג ב-14.51 מ"ר משטח קומת מרתף מותר בכ-2.07 מ"ר משטח קומת מרתף שניתן לאשר בהקלה.
3. תכסית חדר היציאה לגג המוצע חורגת בכ-2.6 מ"ר מתכסית חדר יציאה לגג מותר לפי תכנית ג'1.
4. חדר היציאה לגג מוצע בנסיגה של 0.55 מ' מהחזית הקדמית בניגוד ל-2.0 מ' הנדרשים לפי תכנית ג'1.
5. חדר היציאה לגג מוצע ללא נסיגה בחזית הצדדית הדרומית ועם נסיגה חלקית בחזית האחורית ביגוד ל-1.2 מ' הנדרשים לפי תכנית ג'1 (לא פורסמה הקלה).
6. המצללות במרפסות הגג של קומת הגג מוצעות ללא נסיגה נדרשת של 1.2 מ' ומעבר לשטח מצללה מותר לפי תכנית ג'1.
7. קירוי החניה חורג בכ-0.17 מ' מגובה נטו מותר של 2.2 מ' לפי תכנית 2550 א'.
8. הכניסה לחניה מוצעת עם שער מתרומם בניגוד למותר בהנחיות המרחביות (לא מוצע מוסך חניה אלא חניה מקורה).
9. הגדרות במגרש מוצעות בניגוד למותר:
 - א. הגדר הקדמית מוצעת בגובה של 1.8 מ' בניגוד ל-1.5 מ' המותרים.
 - ב. הגדר הצדדית דרומית (מוצעת בגובה של 1.8 מ' שניתן לאשר במסגרת ההקלה שפורסמה, אך היא) מוצעת ללא הנמכה והתאמת גובה הגדר לגדר הקדמית ב-0.5 מ' הקרובים לחיבור הגדרות בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.
 - ג. הגדר הצדדית דרומית וכן גדר ההפרדה הפנימית מוצעות שלא בתוואי הקים ובחלקן על שטח השכנים ולא צורפה הסכמת שכנים לנ"ל.
 - ד. מוצעת גדר ההפרדה פנימית במרווח הקדמי בגובה של 1.8 מ' בניגוד למותר.
10. חישוב השטחים של עורך הבקשה לא כולל שטח בליטה בחזית האחורית של קומה א' שגובהה הפנימי הוא מעל 1.2 מ' הצריכה להצטרף לשטחים העיקריים של הבקשה. בנוסף חישוב השטחים של חדר היציאה לגג (המחושב לפי תכסית) אינו כולל שטח של בליטה כלפי החזית האחורית (כ-2.6 מ"ר) וצריך להיכלל בתכסית חדר היציאה לגג.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**

אלנה דוידזון: עורך הבקשה פנה אלינו וביקש להגיש תוכנית מתוקנת. אנחנו מסכימים דורון ספיר: נגביל בזמן. תוך 21 יום.

ההחלטה: החלטה מספר: 9**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-24-2 מתאריך 14/02/2024**

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תוך 21 יום.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלנה דוידזון: המלצת הצוות הייתה שלילית. הוגשה תוכנית מתוקנת וניתן לאשר.
ליאור שפירא: מאשרים את חוות דעת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 03/04/2024 2-24-0005 מתאריך

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

- בצרוף ההקלות הבאות:
1. תוספת יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש (כולל 5% המרת שטחי שרות מכוח תכנית 3450).
 2. צרוף שטח הממ"ד המוצע בקומת המרתף (12.44 מ"ר) ובניית קומת מרתף בשטח של 82.16 מ"ר לעומת 69.78 מ"ר המותרים.
 3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.
 4. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מזרחי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לתקן את החלטת הועדה מתאריך 03/04/2024 (בתוקף עד 03/04/2027) ולאשר בה ההקלה
נוספת שפורסמה במסגרת בקשה 25-0202 לשינויים שנפתה בטעות (לפני שהוצא היתר בניה עבורה) :
• בניית חדר יציאה לגג בנסיגה של 0.85 מטרים בחזית האחורית במקום 1.2 מטרים הנדרשים לפי תכ' ג/1;

בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה מתאריך 03/04/2024.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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	24-1724	תאריך הגשה	10/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למגורים	

כתובת	דיזנגוף 259	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/58	תיק בניין	0187-259
מס' תב"ע	9005, 58, 3616, 219, 191	שטח המגרש	458.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שפק בראז נכסים בע"מ	הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011
מבקש	טיטאן ש.א.ר. בע"מ	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
מבקש	שותפות דיזנגוף 259	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
בעל זכות בנכס	שפק בראז נכסים בע"מ	הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011
בעל זכות בנכס	טיטאן ש.א.ר. בע"מ	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
עורך ראשי	בן נון אלון	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניר ברא"ז	התכלת 31, הוד השרון 4526461
מורשה חתימה מטעם המבקש	שחר מזרחי	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
מורשה חתימה מטעם המבקש	יורם שפק	הרמון 3, רמת השרון 4725103

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים כלפי היתר 23-0898 מ 6.11.23, לבניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומשרד בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות), הכוללים: קרקע: שימוש חורג ממשרד למגורים והצמדתו לדירה העורפית, שינוי מיקום הממ"ד, שינוי מיקום דלת כניסה לדירה מהחצר הצדית והגדלת פתח החלון הצמוד, ושינויים פנימיים במחיצות. הזאת פתח דלת למסחר. קומה ב: שינוי פנימי בדירה הקדמית. בחצר: שינוי מיקום חנייה לאופניים. לאחר השינוי יהיה בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות).

מצב קיים:

קיים גידור מסביב לאתר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
95-1718	23/11/1995	96-0318	21/04/1996	שימוש חורג למשרד מהנדס בנין בשטח של 16 מ"ר בקומת הקרקע במסגרת האחוזים המותרים לתקופה של 5 שנים מיום 10.01.96 חוסר ודרוש 0.40 מקום חניה.
12-1152	26/06/2012	13-1010	31/07/2013	מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות, שינויים בחלל המדרגות. בניית חדר טכני בקומת הקרקע עבור ארון הפעלה.
22-1291	04/08/2022	23-0898	06/11/2023	תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים, עם משרד בקומת הקרקע, בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכוללים: 1. שימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים למסחר לצמיתות. 2. בכל קומות הבניין חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, בחזית הרחבה והארכת מרפסות קיימות, תוספת קומת מרתף חדשה, השלמת קומה חלקית למלאה, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית, תוספת 2 אגפי מ"דים, שינוי מיקום גרם המדרגות הכללי הקיים עבור תוספת פיר מעלית פנימי עם תחנות עצירה בכל קומה (פרט לקומת המרתף והגג העליון) ותוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות. כמפורט: בקומת מרתף חדשה: חדר משאבות ושטח נלווה למסחר המשמש כממ"מ עם גישה פנימית מתוך המסחר בקומת הקרקע. בקומת הקרקע: הנמכת הרצפה לצורך יצירת רצף עם מפלס הרחוב, חזית מסחרית (ביטול 2 יח"ד בחזית), משרד, חדר אשפה, יח"ד 1 עם ממ"ד. בקומות א', ב' (קיימות): 3 יח"ד עם מרפסת פתוחה ותוספת ממ"ד לכל יח"ד. על הגג הקיים, קומה ג' (חדשה): הריסת הבנייה הקיימת על הגג, 3 יח"ד עם ממ"ד בכל יח"ד ותוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף. קומות ד', ה', ו' (חדשות): בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל יח"ד, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף. בקומת גג חלקית (חדשה): יח"ד 1 עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית המקורה ע"י פרגולה מפלדה ועץ ומרפסת גזוזטרה בעורף. על הגג העליון: בחלק הקדמי גג משותף עם מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף, בחלק האחורי מרפסת גג צמודה לדירה בקומת הגג החלקית עם בריכה וגישה באמצעות מדרגות מתוך הדירה.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישא לבלוני גז ומתקן ש"ע חדר משאבות בגבול מגרש צדדי צפוני, 8 מקומות חניה לאופניים, 2 מקומות חניה לאופנועים. סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומשרד בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות). הערות: 1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים. 2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 12.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן. 3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 11 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כח בעלי הנכס והמבקשים, ונערך פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. השינויים המבוקשים אינם משנים את הצפיפות ואת השטחים שאושרו בהיתר. 2. תוספת זכויות של כ- 20 מ"ר (משרד+חלק מלובי משותף) לדירת הקרקע הכוללת ממ"ד. בהתאם להוראות התכנית.

הקלות מבוקשות:

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

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לאור השימושים המותרים בתכנית 3616א

תאריך הודעה אחרונה: 28/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 22.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.06.2025
הבקשה היא להרחבת יחידת דיור קיימת ע"י לביטול משרד קיים בקומת קרקע

דרישת התקן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.06.2025
שינויים בבניין בבנייה לפי היתר 23-0898 - אין שינוי באשפה

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 13.03.2024
היתר שינויים לבקשה 22-1291
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לא מבוקשים עצים לכריתה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
מרחבים מוגנים-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.06.2025
שינויים בבניין בבנייה לפי היתר 23-0898 - נדרש אישור פיקוד העורף תואם היתר
יש לאשר את תכנית השינויים בפיקוד העורף מחוז דן:
שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:
תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.
מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגרסה לבדיקה סופית.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
100	מכנף נאה	11.00	45.00	12.00	שימור	17,803.00
234	פיקוס השדרות	12.00	64.00	10.00	שימור	38,585.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אהרון מיכאלי 08.09.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
קיים גידור מסביב לאתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0898 מ 6.11.23, שטרם נהרס, לבניין בן 7 קומות וקומת גג
חלקית עם חזית מסחרית ומשרד בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר
+ 12 דירות חדשות), הכוללים:
קרקע: שימוש חורג ממשרד למגורים והצמדתו לדירה העורפית, שינוי מיקום הממ"ד, שינוי מיקום דלת
כניסה לדירה מהחצר הצדית והגדלת פתח החלון הצמוד, ושינויים פנימיים במחיצות. הזזת פתח דלת
למסחר.

**קומה ב: שינוי פנימי בדירה הקדמית.
בחצר: שינוי מיקום זוגות אופניים.**

לאחר השינוי יהיה בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות).

**כולל ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר ממשד לשמוש של מגורים לתקופה של לצמיתות**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר 23-0898 מ 6.11.23)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0898 מ 6.11.23, שטרם נהרס, לבניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומשרד בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות), הכוללים:
קרקע: שימוש חורג ממשרד למגורים והצמדתו לדירה העורפית, שינוי מיקום הממ"ד, שינוי מיקום דלת כניסה לדירה מהחצר הצדית והגדלת פתח החלון הצמוד, ושינויים פנימיים במחיצות. הזאת פתח דלת למסחר.
קומה ב: שינוי פנימי בדירה הקדמית.
בחצר: שינוי מיקום זוגות אופניים.

לאחר השינוי יהיה בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר ממשרד לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

עמ' 90

מידע: 24-00054 רישוי: 24-1724 ת.בניין: 0187-259

#	תנאי
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616'.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר 23-0898 מ 6.11.23)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1152	תאריך הגשה	06/07/2025	
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	יוחנן הגדי 6	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/525	תיק בניין	0583-006
מס' תב"ע	170, 179, 3729, 50, בי, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	521.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הורייזן יוחנן הגדי בע"מ	ז'בוטינסקי 60א, תל אביב - יפו 6274815
בעל זכות בנכס	שושנה שילה	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	נינה גיא	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	ורדה רדין	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	שמואל מנדל	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	רפאל רדין	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	אלישבע סגל	פרלוק משה 13, תל אביב - יפו 6936715
בעל זכות בנכס	ברוך יוחננוף	רבי יוחנן 6, תל אביב - יפו 6813812
בעל זכות בנכס	רנה בוחבט	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	רויטל אלון	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	מריוס גיא	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	משה רויטר	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	שני רגב קוץ	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	משה בקר	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	נמרוד קב	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	רבקה אורן	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	דב שילה	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
בעל זכות בנכס	יצחק קנת	יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903
עורך ראשי	איתן ברקמן	הנדיב 11, הרצליה 4648519
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	יפתח גסר	ז'בוטינסקי 60, תל אביב - יפו 6274815

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים כלפי היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24, הכוללים תוספת חניות ושינויים פנימיים במרתפים ללא תוספת שטחים.

מצב קיים:

בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו21 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-1038	01/08/2021			בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
21-1450	03/11/2021	23-0001	04/07/2023	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
23-1420	19/09/2023	23-1153	15/10/2023	על פי אישור של מהנדס העיר, ישונה היתר מספר 23-0001 כדלקמן: קומה ראשונה: שינויים בחלוקת השטחים ללא תוספת שטח בדירות 2,3.
24-0750	26/05/2024	24-1617	28/08/2024	על פי אישור של מהנדס העיר, ישונה היתר מספר 23-0001 כדלקמן: שינויים בבניין מגורים בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף הכוללים: - בקומת המרתף (2-): שינויים בחלוקה הפנימית במחסנים. - בקומת מרתף (1-): ביטול חדר שנאים, והסדרת מחסנים במקומו.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות, בבעלות פרטית. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "הורייזן יוחנן הגדי בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה, בשם בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד שירן בן חיים.

הערות נוספות:

1. מבוקש שינוי במספר חניות ותיקון קרן חניה ל 0.33 במקום 2.33 - ראה חו"ד של מכון הרישוי תנועה וחנייה

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 02.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 27.10.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 24/10/25:

הבקשה כוללת:

שינויים לעומת היתר מס' 23-0001 (בקשה מס' 21-1450).
דרישת התקן עבור 18 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ויחידה 1 מעל 120 מ"ר):
18.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
18 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 2 - .

4 מקומות חניה לאופנועים- 1 מקום בקומת קרקע+ 3 מקומות ב-2 קומות מרתף.

18 מקומות חניה לאופניים- 9 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+ 4 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת קרקע+ 5 מ"ח ב-2 קומות מרתף מרתף 2-.

חסרים:

0.33 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

עבור 0.33 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 05.05.2025)

המבוקש בהליך בניה

שלד בנוי ומבצעים עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24, הכוללים**

הוספת חניות ושינויים פנימיים במרתפים ללא תוספת שטחים.

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים (במקום 2.33) למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.

#	התנאי
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"א 1 (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
	ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	התנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24, הכוללים הוספת חניות ושינויים פנימיים במרתפים ללא תוספת שטחים.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים (במקום 2.33) למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 95

מידע: 24-01900 רישוי: 25-1152 ת.בניין: 0583-006

#	תנאי
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, תשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"א 1א (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24

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	24-1365	תאריך הגשה	26/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ז'בוטינסקי 29	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6956/153	תיק בניין	0194-029
מס' תב"ע	1, 622, 58, 3616, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	309.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שקד אפריים ז'בוטינסקי ת"א בע"מ	תובל 40, רמת גן 5252247
בעל זכות בנכס	אסתר וולס	ז'בוטינסקי 29, תל אביב - יפו 6228705
בעל זכות בנכס	פלד נס	ז'בוטינסקי 29, תל אביב - יפו 6228705
בעל זכות בנכס	קדם פול	ז'בוטינסקי 29, תל אביב - יפו 6228705
בעל זכות בנכס	ארלט כהן	הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054
בעל זכות בנכס	מאירה בלייכמן	הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054
בעל זכות בנכס	אברהם בלייכמן	הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054
עורך ראשי	שני לביא	שדרות המעפילים 36, תל אביב - יפו 6761830
מתכנן שלד	אהרון דניאל	התע"ש 18, כפר סבא 4442518
מיופה כח מטעם המבקש	שגב אפרים	תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה: (שני פרץ)

- הריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27) , עבור 8 יח"ד סה"כ ;
- הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יחידות דיור סה"כ המכיל:
 - בקומות מרתף (3-): מתקן חניה לכלי רכב פרטי , המשך חדר מדרגות כללי;
 - בקומות מרתף (2-): מתקן חניה לכלי רכב פרטי , המשך חדר מדרגות כללי, חדר משאבות, מאגר מים וחלל כפול לחדר חשמל;
 - בקומות מרתף (1-): מעלית לכלי רכב, חדר טראפז, מחסן דירתי, חדר אופניים, ארונות ומערכות לתפקוד הבניין, המשך מעלית וחדר מדרגות כללי, שטח נלווה עבור יח"ד מעל המחוברות באמצעות מדרגות פנימיות הכולל ממ"ד, חדר משחקים, משרד וחצרות מונמכות;

○ בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, ארונות ומערכות לתפקוד הבניין, מעלית כלי רכב ועמדת המתנה, ודירת גן המכילה:

▪ יציאה למרפסת גן במרווחי הצד והעורף, עם מסתור כביסה;
○ בקומות 1-5: 2 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 10 יח"ד) המכילות כל אחת:

▪ ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות קדמית ואחורית;

○ בקומה 6 (קומת גג חלקית): יחידת דיור אחת המכילה:

▪ ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחזית קדמית ומרפסת גג פתוחה בחזית אחורית;

○ על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו;

○ בכל הקומות: גרם מדרגות, מעלית, וארונות תשתית לתפקוד הבניין;

• על המגרש: עמדת המתנה לכלי רכב, גיבון נטיעות ועקירות, צובר גז, שבילים וגדרות פנימיות לחלוקת חצרות מוצמדות לדירות גן, גדרות בגבולות המגרש, נישות לאוורור מרתפים, נישות למדמים, כניסת כלי רכב ועמדת המתנה במרווח צד מזרחי;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27), עבור 7 יח"ד סה"כ. המגרש גובל בחזית קדמית דרומית ברחוב ז'בוטינסקי. הבניין הנדון מחוץ לאזור ההכרזה ואינו ברחוב ראשי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		248	15/2/1934	הקמת מבנה למגורים בן קומה אחת צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27), עבור 2 יח"ד סה"כ.
		817	28/12/1968	תוספת 2 קומות וקומה חלקית למבנה קיים למגורים צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27), עבור 7 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י 6 מהבעלים ו 2 תתי חלקות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלה התנגדות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616 א', 622 - רובע 3 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות וקומת גג חלקית.	6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין:	קדמי לרח' ז'בוטינסקי דרומי: 2.00 מ' לפי תכנית 622 (לאחר הפקעה של 1.00 מ') צדדי מערבי בקיר משותף: 0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף. צדדי מזרחי: 2.50 מ'. לאחור צפוני: 4.50 מ'.	קדמי לרח' ז'בוטינסקי דרומי: 2.00 מ' לפי תכנית 622 (לאחר הפקעה של 1.00 מ') צדדי מערבי בקיר משותף: 0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף. צדדי מזרחי: 2.50 מ'. לאחור צפוני: 4.50 מ'.	
זכויות בניה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	558.45 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות שהם: 337 מ"ר.	404 מ"ר. בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	הוצגו עמודי פלדה במרווח הרצועה המפולשת. - בהתאם למותר.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	מבואת כניסה, חדר בלוני גז, חדר אשפה, חדר אופניים, ארונות ומערכות לתפקוד הבניין, מעלית כלי רכב ועמדת המתנה, ודירת גן. - בהתאם למותר.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	הוצמדו חצרות צדדים ואחורי, לדירת הגן בקומה. - בהתאם למותר.	
צפיפות	שטחים כוללים המוצעים	12 יחידות דיור סה"כ.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' יחידות מותר	בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $962.47 / 80 = 12$ מ"ר	- בהתאם למותר.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'. - בהתאם למותר.	
שימושים	מגורים.	מגורים. - בהתאם למותר.	
מרפסות: קו בניין קדמי: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. $118 \text{ מ"ר} / 12 \text{ יח"ד} = 276 \text{ מ"ר}$ לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' 11.73 מ"ר למרפסת. $118 \text{ מ"ר} / 12 \text{ יח"ד} = 9.83 \text{ מ"ר}$ ממוצע למרפסת. מבוקשות מרפסות לכל אורכה של החזיתות הקדמית והאחורית - בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית:	תכסית: כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות. נסיגות לחזית קדמית לרחוב ז'בוטינסקי: 3.00 מ' מקו החזית. נסיגות לאחור: 2.00 מ' מקו החזית. גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר	99.87 מ"ר כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות. 3.09 מ' מקו החזית. 2.00 מ' מקו החזית. 4.50 מ'.	

עמ' 100

מידע: 23-00678 רישוי: 24-1365 ת.בניין: 0194-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	הוצגה גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר מדרגות הכללי. - בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	מבוקשים 12 מעבי מזגנים על הגג העליון. בהתאם למותר.	
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	תוכננו מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בשתי חזיתות הצד ממזרח ומערב.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף - בהתאם למותר.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.	קומת מרתף (-3): 2.88 מ'. קומת מרתף (-2): 2.54 מ'. קומת מרתף (-1): 2.54 מ'. - בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	בקומות מרתף (-3): מתקן חניה לכלי רכב פרטי, המשך חדר מדרגות כללי; קומת מרתף (-2): מתקן חניה לכלי רכב פרטי, המשך חדר מדרגות כללי, חדר משאבות, מאגר מים וחלל כפול לחדר חשמל; קומת מרתף (-1): מעלית לכלי רכב, חדר טראפ, מחסן דירתי, חדר אופניים, ארונות ומערכות לתפקוד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		הבניין, המשך מעלית וחדר מדרגות כללי, שטח נלווה עבור יח"ד מעל המחברות באמצעות מדרגות פנימיות הכולל ממ"ד וחצרות מונמכות.	
מחסנים דירתיים	לפי מס' יח"ד 8 מחסנים דירתיים	1 מחסן דירתי	
תכנית מרתף	לפי תכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (309 מ"ר) השווים ל- 262.65 מ"ר	261 מ"ר - בהתאם למותר.	
ניהול מי נגר	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים השווים ל- 46.35 מ"ר	46.35 מ"ר - בהתאם למותר.	
שטחים נלווים ליח"ד	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה	שטח יח"ד 55.39 מ"ר שטח נלווה 54 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
צדדי מערבי בקיר משותף: לאחר נסיגה של 1.00 מ' מהרחוב מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' צדדי מזרחי: לאחר נסיגה של 1.00 מ' מהרחוב מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' אחורי צפוני: ממפלס החלקה הגובלת מצפון 1.50 מ'		
חלחול	X	
		+0.00 = +8.57 שהם מעל לרחוב (+8.26) ב- 0.35 מ' ובהתאם למותר.

הערות נוספות:

בתאריך 13/11/2025 הטעינה עורכת הבקשה תכנית מתוקנת למגירה 2500 והבחינה מתייחסת אליה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6+גג קומות במקום 3+גג המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 75 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.5 מ' ועומקה

עמ' 102
מידע: 23-00678 רישוי: 24-1365 ת.בניין: 0194-029

הקלה	#
3.30 מ'	

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
הקלה אינה רלוונטית - לא מדובר בהקלה אלא בפרסום לפי תמ"א 38	1
הקלה לא רלוונטית - מדובר בחצר מונמכת ולא נדרשת הקלה	2

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 07.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.12.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.5.25 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 30.4.25 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 12 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכה
- 1 מקום חניה לאופנוע
- 12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 9 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
- 1 מקום חניה לאופנוע בקומת קרקע
- 12 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים במרתף
- מתכנן תנועה משרד דרך ארץ

חסר:

- 4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

גודל המגרש (כ - 300 מ"ר), חדר טרפו במרתף 1 - , תכנון 3 קומות מרתפים שמספקים 9 מקומות חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, כל המוגבלויות לא מאפשרים תוספת מקומות חניה מעבר למתוכנן בפרויקט.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 28.04.2025
בבית משותף, ובו 12 דירות מוצגים כלי אצירה כנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 01.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ 1 (פטור מרישיון) כמפורט בטבלה זו.
אין ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 28.04.2025
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	12.00	40.00	3.00	כריתה	
2	הדר המנדרין	4.00	15.00	3.00	כריתה	
3	אזדרכת מצויה	10.00	30.00	4.00	שימור	3,391.00
4	פיקוס השדרות	20.00	100.00	15.00	שימור	94,200.00
5	יוקה	2.50	15.00	1.50	כריתה	
6	יוקה	2.50	15.00	1.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.07.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 153 בגוש 6956 בבעלות פרטית.

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

תוכננה גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדור חי 30.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27), עבור 8 יח"ד סה"כ;
 - הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומות גג חלקיות בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יחידות דיור סה"כ;
 - להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לרבות חניית נכים משותפת
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם

#	התנאי
3	להנחיות המרחביות לנושא זה הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27) , עבור 8 יח"ד סה"כ ;
 - הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומות גג חלקיות בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יחידות דיור סה"כ;
 - להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

#	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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לרבות חניית נכים משותפת
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1681	תאריך הגשה	04/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ויצמן 25	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6111/487	תיק בניין	0472-025
מס' תב"ע	3729א, 648, גי, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38א	שטח המגרש	533.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	חיים גילון	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	ציפורה מכנס	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	מרים לילינטל	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	גלית שגב	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	אלון פדרמן	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	אוהד מוצן	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	חנה מוצן	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	בני ברנרד פייפל	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	שלומית יוטקין	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	אייל פדרמן	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	רוחמה רחמים	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	אסתר רחמים	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	רן שפיר	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	אסתר שפיר	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	איריס בלה שפיבק	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	שלום אביטל	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	איגור יוטקין	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	נעמה שפירא	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
בעל זכות בנכס	יונה שוהם	ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922
עורך ראשי	אוהד וסרמן	כצנלסון 45, גבעתיים 5321611
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי שלום אביגדור	אריות הגולן צורן 7, קדימה-צורן 6092000
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (שני פרץ)

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, קומת קרקע חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ;

- **הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד סך הכול, המכיל:**

- **בקומת מרתף (3-):** מקומות חניה לרכב פרטי, חניית אופנוע, חדר משאבות, מאגר צריכה וכיבוי אש, מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית ;
 - **בקומת מרתף (2-):** מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית, חדר אופניים, מקומות חניה לרכב פרטי, חנית אופנוע, מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית ;
 - **בקומת מרתף (1-):** מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה, חנית אופנוע, חדר מונים, חדר טראפו, מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית ;
 - **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 2 יח"ד המכילות:
 - **דירת גן המכילה ממ"ד,** מסתור כביסה וחצר פרטית;
 - **יחידת דיוור המכילה ממ"ד ומסתור כביסה;**
 - **בקומות 1,5,6,7 : 2 יח"ד בקומה (סה"כ 8 יח"ד) כ"א מכילה ממ"ד,** מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 2,3,4 : 3 יח"ד בקומה (סה"כ 9 יח"ד) כ"א מכילה ממ"ד,** מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 8 (קומת גג חלקית):** 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג העליון:** גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו ;
 - **לגובה כל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים;
- על המגרש:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצדדי והאחורי, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה לכלי רכב, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש;

מצב קיים:

- על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות וקומת קרקע חלקית, מעלת למרתף המכיל מקלט וחדר הסקה, עבור 11 יחידות דיוור סה"כ, אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
- מדובר במגרש פינתי הגובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב ויצמן וחזית קדמית דרומית ברחוב 1130.
- המגרש אינו נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו וממוקם ברחוב ויצמן המוגדר כרחוב ראשי על פי תכנית רובע 4 החלה.

ביום 23.4.2025 פרסמה הוועדה המחוזית הודעה על הכנת תכנית 507-1417617 תוספת שימושים ברובע 4. וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיף 78 לחוק לפיהם לא יינתנו היתרי בניה במגרשים הכלולים בתכנית מלבד מספר מקרים, בין היתר בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת על פי תיק מידע בתוקף במועד דיון זה. המגרש הנדון כלול בתחום תכנית זו, הבקשה להיתר הוגשה ביום 4.12.2024 ועל כן המגבלה בדבר הוצאת היתר בניה לא חלה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		410	28/11/1958	הקמת בניין בן 3 קומות וקומת קרקע חלקית, מעלת למרתף המכיל מקלט וחדר הסקה, עבור 11 יחידות דיור סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י 9 תתי חלקות (75% הסכמות) לבעלי הזכות בנכס שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' והתקבלה התנגדות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 50, 3729 א' רובע 4 רחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	8 קומות + קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	קדמי מזרחי לרחוב ויצמן: 6.00 מ' קדמי דרומי לרחוב 1130: 4.00 מ' צדדי צפוני: 3.00 מ' צדדי מערבי: 3.00 מ'	קדמי מזרחי לרחוב ויצמן: 6.00 מ' קדמי דרומי לרחוב 1130: 4.00 מ' צדדי צפוני: 3.00 מ' צדדי מערבי: 3.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. במגרש ששטחו גדול מ- 750 מ"ר תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש	1,310 מ"ר בהתאם למותר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות השווים ל - 262 מ"ר	655.75 מ"ר בהתאם למותר	
שימושים בקומת	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין:	בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	גז. בהתאם למותר	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	דירת גן עם חצר פרטית. בהתאם למותר	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, ב-7 קומות וקומת גג חלקית (לא כולל יחידות המסחר שבקומת הקרקע)- לפי מקדם 65. $30.25 = 1966.67 / 65$ מ"ר	20 יח"ד סה"כ בהתאם למותר	
גובה קומה	קומת מגורים: עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בהתאם למותר	
קומת גג חלקית (קומה 8)	תכסית: כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות. נסיגות: נסיגה לחזית קדמית מזרחית לרחוב ויצמן: 3.00 מ' מקו החזית. מסיגה לחזית קדמית דרומית לרחוב 1130: 2.00 מ' מקו החזית. גובה: עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים	ממדידה: 158.13 מ"ר נסיגות: נסיגה לחזית קדמית מזרחית לרחוב ויצמן: 3.00 מ' מקו החזית. מסיגה לחזית קדמית דרומית לרחוב 1130: 2.00 מ' מקו החזית. גובה: 4.50 מ' בינוי: גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר מדרגות הכללי	
מצללה על הגג:	נסיגות: נסיגה לחזית קדמית מזרחית	נסיגה לחזית קדמית מזרחית לרחוב ויצמן:	

עמ' 111

מידע: 22-02654 רישוי: 24-1681 ת.בניין: 0472-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לרחוב ויצמן: לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין מסיגה לחזית קדמית דרומית לרחוב 1130: לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין גובה: לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	1.20 מ' מסיגה לחזית קדמית דרומית לרחוב 1130: 1.20 מ' גובה: 3.00 מ'	
מרפסות:	בליטות: לחזית קדמית מזרחית לרחוב ויצמן: עד 1.60 מ' לחזית קדמית דרומית לרחוב 1130: עד 1.60 מ' שטח: עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות : 20 יח"ד * 14 מ"ר = 280 מ"ר שטח ממוצע: סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. 20 / 238 => 12 מ"ר הוראות בינוי: לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	לחזית קדמית מזרחית לרחוב ויצמן: 1.60 מ' לחזית קדמית דרומית לרחוב 1130: עד 1.60 מ' שטח: 238 מ"ר. שטח ממוצע: 11.90 מ"ר הוראות בינוי: מרפסות חופפות בהתאם להנחיות המרחביות.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד ולחידות המסחר וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	-על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין.	20 מסתורי כביסה לכל יח"ד	

עמ' 112

מידע: 22-02654 רישוי: 24-1681 ת.בניין: 0472-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר 20 יח"ד		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בקומת מרתף (-3): 2.70 מ' בקומת מרתף (-2): 3.05 מ' בקומת מרתף (-1): 3.25 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-3): מקומות חניה לרכב פרטי, חניית אופנוע, חדר משאבות, מאגר צריכה וכיבוי אש, מבואה. בקומת מרתף (-2): מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית, חדר אופניים, מקומות חניה לרכב פרטי, חנית אופנוע. בקומת מרתף (-1): מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה, חנית אופנוע, חדר מונים, חדר טראפו.	
תכסית וניהול מי נגר:	לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (533 מ"ר) השווים ל= 453.05 מ"ר	452.51 מ"ר השווים ל - 85%	
ניהול מי נגר	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים השווים ל= 79.95 מ"ר	80.49 מ"ר השווים ל - 15%	

התאמה לתקנות:

פיתוח שטח /גדרות	כן	לא	הערות
	X		מבוקשות גדרות בגבולות המגרש עד לגובה של 1.50 מ' וכלפי הרחוב עד 1.00 מ' - בהתאם למותר.

הערות	לא	כן	
מפלס כניסה קובעת		X	מפלס כניסה קובעת
מפלס כניסה קובעת		X	מפלס כניסה קובעת

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אביב רחמים - ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922, אהובה רחמים - ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922, אסתר רחמים - ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922, מנחם רחמים - ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922, עידן רחמים - וייז סטפן 11, ראשון לציון 7540011, רוחמה רחמים - ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922, רז רחמים - ויצמן 25, תל אביב - יפו 6423922	במסגרת הבקשה מציג היזם את הבניין בצורה שאינה נכונה בניגוד לרישום הבניין כבית משותף ומסמכי לשכת רישום המקרקעין, כאילו בבניין קיימות 11 דירות בלבד בעוד שקיימות בו 12 דירות, וכך גם לפי ההסכם שהועבר לחתימת בעלי הדירות, והוא מי מסרב להתייחס לדירת זכויות המתנגדים ביחס המתנגדים כיידירהיי על כל הנובע מכך ולפיכך הוא מבקש לקפח את לשאר בעלי הדירות בבניין ולתת להם תמורות נמוכות משמעותית מתמון ורות שהוצעו לשאר בעלי הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	אציין כי הבקשה תואמת את תיק הבניין והיתרי הבנייה לבניין, אשר כוללים 11 יח"ד סה"כ ולא 12 לטענת המתנגד, למרות האמור אין הוועדה לתכנון ובנייה קובעת בנושא קנייני.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 06.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 02.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.1.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 30.3.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 20 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

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

מתוכנן:

- 20 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, בתוך 3 קומות מרתפי חניה
 - 3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
 - 20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף 2- ובפיתוח בקומת קרקע
- מתכנן תנועה רומן קריץ

חסר:

1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 7 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים- חניון על פי ת.ב.ע. 3729 א' בין רחובות דפני ודרך נמיר ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.03.2025

חוות דעת ע"פ תוכנית במגירה 2500 מתאריך 30.3.25

בית משותף ובו 20 דירות, מוצג חדר אשפה ובו כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כ"א, 1 מכל אשפה בנפח 360 ליטר

התכנון מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.05.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 1 מאושר לכריתה ממוקמים על רמפת ירידה לחניון עצים 2-5 מאושרים לכריתה, ממוקמים בקרבת דיפון מרתף ולא ניתנים לשימור במרחק זה. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 23,624.50. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 19,424.50 יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.03.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-31.3.25:

יש להתייחס למגרש כמגרש פינתי רחובות ויצמן ו1130

מאושר גמל מים בנישה צמוד לגדר בחזית בגובה עד 70 ס"מ

מאושר מיקום פילר רשת מול גמל מים בגבול מגרש צדי ככל הניתן.

סכמת חלחול תקינה

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 09.04.2024

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

עמ' 115

מידע: 22-02654 רישוי: 24-1681 ת.בניין: 0472-025

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	קליסטמון הנצרים	7.00	48.00	6.00	כריתה	12,160.20
2	קליסטמון הנצרים	7.00	35.00	6.00	כריתה	6,465.40
3	תמר קנרי	5.00	50.00	3.00	כריתה	
4	פיקוס השדרות	3.00	22.00	2.00	כריתה	2,737.00
5	פיקוס השדרות	3.00	20.00	2.00	כריתה	2,261.90
6	פלפלון דמוי-אלה	6.00	18.00	3.00	שימור	1,190.90
7	שיח נוי מעוצה	3.00	5.00	2.00	שימור	106.00
8	שיח נוי מעוצה	3.00	5.00	2.00	שימור	106.00
9	פיקוס השדרות	5.00	20.00	3.00	שימור	3,015.90
10	פיקוס השדרות	5.00	20.00	3.00	שימור	3,015.90
11	קליסטמון הנצרים	8.00	40.00	7.00	שימור	6,333.50
12	שיח נוי מעוצה	4.00	5.00	3.00	כריתה	
14	צאלון נאה	6.00	25.00	5.00	שימור	5,026.50

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 01.10.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לוועדה,
מים תקין- ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב תקין- חיבור חדש-
"ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 22.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 487 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.08.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, קומת קרקע חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד סך הכול ;
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ;
4. לדחות את ההתנגדות שכן אין הוועדה מחליטה בנושא קנייני; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 23,624.50.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, קומת קרקע חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
 2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד סך הכול;
 3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
 4. לדחות את ההתנגדות שכן אין הוועדה מחליטה בנושא קנייני;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 23,624.50.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 119

מידע: 22-02654 רישוי: 24-1681 ת.בניין: 0472-025

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1362	תאריך הגשה	26/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פינלס 7	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/175	תיק בניין	0492-007
מס' תב"ע	197, 3729 א, 50, בי, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38 א,	שטח המגרש	751.00
	תמ"מ 2/5		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בסט 4 איי גי פיתוח בע"מ	יקום , יקום 6097200
בעל זכות בנכס	טובה סופר	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	יורם בירב	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	אריה ליבוביץ	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	אילנה שטיין	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	ליאת רקובר	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	ארינה וויינשטיין	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	נעמי אוריאל קלר	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	גליה טלר	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	יחזקאל מרדכי	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	גלית יחזקאל	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	עמירם בוברוב	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	חן יחזקאל	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	יגאל אריה ריקובר	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	ישראלה ארליך ליבוביץ	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	אתי שי לי ריקובר	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	יעקב אברמוביץ דב	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	ישראל ליבוביץ	פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
עורך ראשי	חגי הופלר	הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון פלד	יקום 1, יקום 6097200
מורשה חתימה מטעם המבקש	ערן קונפינו	יקום 1, יקום 6097200

מהות הבקשה: (שני פרץ)

הריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות, עבור סה"כ 16 יח"ד, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38;
2. הקמת בניין למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות עבור 28 יח"ד סה"כ, המכיל:
• בקומת מרתף(3-): מאגר מים, חדר משאבות וגרעין המכיל חדר מדרגות;
• בקומת מרתף(2-): מקומות חניה לכלי רכב, חניות אופנועים, 4 מחסנים דירתיים, חדר

משאבות, ארונות לתפקוד הבניין, גרעין המכיל מעלית וחדר מדרגות;

- בקומת מרתף(1-): מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה לרכב נכה, חניות אופנועים, חניות אופניים, 1 מחסן דירתי, חדר מונים, חדר טראפו, ארונות לתפקוד הבניין, וגרעין המכיל מעלית וחדר מדרגות;
- בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, נישה לגז, ארונות לתפקוד הבניין, וגרעין המכיל מעלית וחדר מדרגות, 3 דירות גן עם חצר פרטיות, ממ"ד ומסתור כביסה;
- בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד (סך הכל 20 יחידות דיור) כ"א מכילה: ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית תחתונה - קומה 6: 3 יח"ד, כ"א מכילה: ממ"ד, מסתור כביסה, ליח"ד אחת מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליהן פרגולה ול 2 יח"ד מרפסות גזוזטרה בחזית האחורית, ופרגולה מעל;
- בקומת גג חלקית עליונה - קומה 7: 2 יח"ד כ"א מכילה: ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה, ליח"ד אחת מדרגות פנימיות לחיבור חלק בגג המוצמד ליח"ד;
- על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ובחלקו גג המוצמד לדירת הגג ומכיל בריכת שחיה פרטית לא מקורה;
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות עבור 6 נוסעים ופירי תשתיות משותפים;
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי וגדרות בגבולות המגרש;

סה"כ מדובר בבניין בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות עבור 28 יחידות דיור סה"כ;

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים למגורים בן 5 קומות, קומת קרקע עם מעלית, ביתן אשפה, מקלט וחדר הסקה, בקומות ב', ג', ד', ה' בכל קומה 4 יח"ד, בקומת הגג חדר מכונות למעלית, עבור סה"כ 16 יח"ד המבוקש כעת להריסה.

בהתאם לתכנית רובע 4 המגרש גובל בחזית קדמית דרומית ברחוב פינלס, רח' לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		821	9/2/1966	הקמת בניין בן 5 קומות, קומת קרקע עם מעלית, ביתן אשפה, מקלט וחדר הסקה, בקומות ב'-ה' 4 דירות בקומת הגג חדר מכונות למעלית, עבור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				סה"כ 16 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י 11 תתי חלקות מתוכם (68% הסכמות), ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. התקבלו התנגדויות מחלק מבעלי זכויות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 50, 3729 א' רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות חלקיות	6 קומות + 2 קומות חלקיות	
קווי בניין:	קדמי דרומי לרחוב פינלס: 4.00 מ' אחורי צפוני: 5.00 מ' צידי מזרחי: 3.00 מ' צידי צערכי: 3.00 מ'	קדמי דרומי לרחוב פינלס: 4.00 מ' אחורי צפוני: 5.00 מ' צידי מזרחי: 3.00 מ' צידי צערכי: 3.00 מ'	
זכויות בניה: (תכנית נפחית)	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר. (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות).	2,027.49 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות (405.50 מ"ר)	39% השווים ל 799.63 מ"ר בהתאם למותר.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . 80 / 2,827.13 מ"ר = 35 יח"ד סה"כ.	בקומת הקרקע: 3 דירות גן בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד (סך הכל 20 יח"ד) בקומת גג חלקית תחתונה קומה 6: 3 יח"ד. בקומת גג חלקית עליונה קומה 7: 2 יח"ד סה"כ: 28 יח"ד בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	מבוקש בקומת הכניסה: קומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, נישא לגז, ארונות לתפקוד הבניין, וגרעין המכיל מעלית וחדר מדרגות.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	הצמדת חצר עבור 3 דירות גן בקומת הקרקע, במרווח הצדדי ואחורי.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בהתאם למותר.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסות-קו בניין קדמי:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'.	
קו בניין אחורי:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'.	
שטח:	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות : 28 יח"ד * 14 מ"ר = 392 מ"ר.	בהתאם למותר. 297 מ"ר.	
ממוצע שטח:	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. 336 מ"ר / 28 => 12 מ"ר.	10.61 מ"ר. בהתאם למותר.	
הוראות בינוי:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות חופפות בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית	תכסית: כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות. נסיגות לחזית קדמית דרומית לרחוב פינלס: 3.00 מ' מקו החזית עבור 2 קומות עליונות חלקיות.	תכסית: בתאם למותר. 197 מ"ר. נסיגות לחזית קדמית דרומית לרחוב פינלס: 3.00 מ' מקו החזית עבור 2 קומות עליונות חלקיות בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נסיגות לחזית אחורית: 2.00 מ' מקו החזית בקומה עליונה. גובה הבניה על הגג. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' גובה המתקנים הטכניים כולל מבנה המעלית/ מדרגות: 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים	נסיגות לחזית אחורית: 2.00 מ' מקו החזית בקומה עליונה בהתאם למותר. גובה הבניה על הגג. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' גובה המתקנים הטכניים כולל מבנה המעלית/ מדרגות: 5.00 מ' גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר מדרגות כללי , ובחלקו הגג מוצמד ליחידת דיור מתחת עלי ידי חיבור במדרגות פנימיות וסקייליט.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	1.20 מ' בהתאם למותר. 3.00 מ'.	
ברכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. 27.60 מ'. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בהתאם למותר. מבוקשת הקמת בריכת שחיה עבור יחידת דיור אחת בגג העליון עם גישה דרך מדרגות פנימיות וסקייליט. בהתאם למותר. 27.60 מ'. 1.20 מ' נסיגה ממעקה הגג מחזית קדמית דרומית וצדדי מערבי. מבוקש מעקה בנוי, בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים:	על הגג העליון. בהתאם למותר.	

עמ' 125

מידע: 21-02250 רישוי: 24-1362 ת.בניין: 0492-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	-בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.		
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 למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר. (-1) 3.47 מ'. (-2) 2.58 מ'. (-3) 2.75 מ'.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף(-1): מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה לרכב נכה, חניות אופנועים, חניות אופניים, 1 מחסן דירתי, חדר מונים, חדר טראפו. בקומת מרתף(-2): מקומות חניה לכלי רכב, חניות אופנועים, 4 מחסנים דירתיים, חדר משאבות. בקומת מרתף(-3): מאגר מים, חדר משאבות.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (28) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	5 מחסנים דירתיים.	
תכנית מרתף	לפי הוראות התכנית החלה ניתן לאשר עד 85% משטח (751 מ"ר) המגרש השווים ל 638.35 מ"ר	לא עולה על 85% בהתאם למותר. 636.53 מ"ר.	
ניהול מי נגר	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים. = 112.65 מ"ר.	114.47 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

פיתוח שטח /גדרות	כן	לא	הערות
	X		גדרות בגבולות המגרש עד גובה של 1.50 מ' בהתאם

הערות	לא	כן	
להנחיות המרחביות			
מפלס כניסה קובעת		X	$+0.00 = -4.93$ לעומת מפלס הרחוב השווה ל 4.69 הפרש של 0.26 מ' בהתאם למותר.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גבי פלד - פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505	אני מגיש שוב התנגדות כי התנגדותי הקודמת אינה מופיעה באתר ולמעשה לא קיבלתי שום חיווי שנקלטה על ידיכם. התכניות הוגשו ללא תיאום עם איתי ואף אחד אפילו לא ניסה לשתף אותי בתוכניות. זה אבסורד שיש יזם שרוצה להרוס את הבניין שבו יש לי דירה והוא אפילו לא ניסה לגייס אותי לתהליך. זה נראה כתהליך מסוכן ולא תקין שנעשה מאחורי הגב שלי, ללא כל סיבה, אלא אם יש מצידו חוסר תום לב. בנוסף, ראיתי שהוא מתכנן להוסיף בריכה לבניין - דבר שאני מתנגד אליו בכל תוקף. מבקש לאלץ אותו לשתף את כל הדיירים ולא רק את אלה שחתמו. מבקש לא להמשיך את התהליך לפני שיתוף כלל הדיירים ונסיון להגיע להסכמות.
2	רון קורן - בן שלום 15, רמת השרון 4720493	אני בעלים של דירה בבנין. מהלכי הבקשה להיתר בניה במסגרת תמא 38 נעשו בניגוד לכל הליך ראוי. ללא שקיפות וללא דיווח מסודר. כך גיליתי רק עתה שהוגשה בקשה על ידי היזם לבניית בריכה על הגג עבור הפנטהאוז שיהיה שייך לו במסגרת התמא. עוד נודע לי בהעדר שקיפות שניתנות טובות הנאה לבעלי דירות אחרים בבניין ללא כל סיבה. לפיכך בהעדר כל תשתית לביצוע תמא החורגת ממסגרת הבניה המותרת מוגשת בזאת התנגדותי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הטענות שהועלו קנייניות והוועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בכך, נשלחו הודעות למתנגד לפי סעיף 36ב' לצורך יידוע ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה, יש הסכמות מרוב בעלי הזכות בנכס והבקשה תואמת את התכנית החלה.	מומלץ לא לקבל
2	הטענות שהועלו קנייניות והוועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בכך, נשלחו הודעות למתנגד לפי סעיף 36ב' לצורך יידוע ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה, יש הסכמות מרוב בעלי הזכות בנכס והבקשה תואמת את התכנית החלה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 13.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 13.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -9.11.25 ותכנית אדריכלית מ - 29.10.25

עמ' 127

מידע: 21-02250 רישוי: 24-1362 ת.בניין: 0492-007

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 28 יחידות דיור (25 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

28 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

28 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 16.12.2024

מתוכנן חדר אשפה על פי הדרישות.

המלצה: לאשר

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.06.2024

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 3 מאושר לכריתה בשל מצבו בריאותו הגרוע וקרבתו לבנייה המבוקשת.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 434.00.

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

הוצגו בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 16.12.2024

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 21.05.2023

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

המלצת התחנה: לתת היתר

מכון הרישוי - רן קידר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פלפלון דמוי-אלה	6.00	24.00	4.00	כריתה	434.00
4	פיקוס השדרות	4.00	25.00	2.00	שימור	2,355.00
5	חלבולב דמוי-קוטינוס	7.00	16.00	4.00	כריתה	
6	פיקוס הגומי	5.00	10.00	4.00	שימור	245.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 24.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מאגר מים - תקין

מי אביבים - (ע"י 28.01.2025)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 11.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 175 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 הדר חי 02.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות, עבור סה"כ 16 יח"ד, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות עבור 28 יח"ד סה"כ;
 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
 3. לדחות את ההתנגדות שכן, הטענות שהועלו קנייניות והוועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בכך, נשלחו הודעות למתנגד לפי סעיף 36' לצורך יידוע ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה, יש הסכמות לבקשה מרוב בעלי הזכות בנכס והבקשה תואמת את התכנית החלה;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	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.
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 ₪ 434.00.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת 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 שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#	התנאי
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות, עבור סה"כ 16 יח"ד, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות עבור 28 יח"ד סה"כ;
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
3. לדחות את ההתנגדות שכן, הטענות שהועלו קנייניות והוועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בכך, נשלחו הודעות למתנגד לפי סעיף 36' לצורך יידוע ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה, יש הסכמות לבקשה מרוב בעלי הזכות בנכס והבקשה תואמת את התכנית החלה;

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

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

תנאים בהיתר
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.

#	תנאי
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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 ₪ 434.00.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 132

מידע: 21-02250 רישוי: 24-1362 ת.בניין: 0492-007

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1016	תאריך הגשה	23/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	יהודה הלוי 68	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7103/100, 7103/94	תיק בניין	0006-068
מס' תב"ע	9087, 9086, 617, 58, 124, ג, גי, מ, ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	861.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שלום דן דרין בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	אביהו ברגמן	יהודה הלוי 68, תל אביב - יפו 5268102
עורך ראשי	גדעון שרף	ת.ד. 10063, נתניה 42653
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	איתמר בן שלום	אסתר המלכה 5, תל אביב - יפו 6439805

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), הבנוי בשני אגפים, מעל מקלט במרתף. עבור 20 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור ושטח מסחרי. הכולל: 1. <u>בקומות המרתף</u>: 44 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים ובנוסף: <u>בקומת מרתף 3</u>: 11 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. <u>בקומת מרתף 2</u>: 18 מחסנים דירתיים, <u>בקומת מרתף 1</u>: חדר שנאים, 10 מחסנים דירתיים ומחסן כלים. גישה למרתפים ברמפה במרווח הצד הצפוני. (סה"כ 39 מחסנים דירתיים) 2. <u>קומת הקרקע</u>: שטח מסחרי הכולל ממ"מ ו-2 שטחי אחסון, לובי כניסה למגורים, חדר מדרגות, 2 מעליות, 2 יחידות מגורים - כל אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בחצר צמודה במרווחי הצד והאחורי , 2 חדרי אשפה, חדר אופניים, פילר חשמל, פיר כניסת אויר ופיר שחרור אויר חדר שנאים, חדר גז. 3. <u>קומות 1-5</u>: 7 יח"ד בכל קומה. 4 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה, 1 יח"ד עם תליית כביסה בשטח מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית, ו-2 יח"ד עם תליית כביסה בשטח מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית. ממ"ק עבור 3 יחידות הדיור בקומה ללא ממ"ד. בקומה 5 מקורות המרפסות בפרגולה קלה. 4. <u>בקומה 6</u>, <u>קומת הגג החלקית</u>: 2 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות לשטח גג פרטי מוצמד בגג העליון, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית קדמית ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית האחורית. 5. <u>קומת גג עליון</u>: 2 שטחי גג פרטיים ליחידות הדיור בקומה 6, בריכה ו-2 מעבי מזגנים בכל אחד מהן, גישה במדרגות פרטיות משטחי הדירות. המשך פיר מעלית וחדר המדרגות, מערכות טכניות (29 קולטי שמש), פירי שחרור עשן, בשטח גג משותף. 6. <u>בחצר</u>: חצרות פרטיות לדירות העורפיות, גדרות בגבולות המגרש, גינות ונטיעות. רמפה לגישה למרתפים במרווח הצד הצפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), הבנוי בשני אגפים, מעל מקלט במרתף. עבור 20 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		20	1958	בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), הבנוי בשני אגפים, מעל מקלט במרתף. עבור 20 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 20 חלקות משנה. הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי 15 חלקות משנה.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ובוצע פרסום לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

בנייה חדשה. התאמה לתב"ע (תכנית 58, מ' 617, תמ"א 38 בתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77 ו- 78, התאמה למופקדת רובע 5 ו- 6 בתחום אזור ההכרזה, במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית מ'+58: 5 קומות מעל קומת עמודים. + חדר יציאה לגג לפי "ג" לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו לפי 77-78, ובהתאמה לתכנית המופקדת רובע 5 ו-6: עד 6 קומות לרבות קומת קרקע+ קומה עליונה חלקית. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית.	6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי לרחוב יהודה הלוי	0.00 מ'	0.00 מ'	
צדדיים	3.60 מ'	3.00 מ'	פורסמו הקלות לחריגה בקוי בניין צדדיים ואחורי אשר ניתן לאשר, ראה התייחסות להקלות
אחורי	6.20 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה- שטחים כוללים: שטח	לפי תכנית מ' 168% משטח המגרש= 1,446.48 מ"ר פחות 48 מ"ר עבור חדרי מדרגות (ב- 4 הקומות הראשונות)		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המגרש: 861 מ"ר	סה"כ: 1,398.48 מ"ר שטחי שירות לפי תכנית 58 ו- מ' פרוטוקול 164 ב' מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר X5 קומות. = 100 מ"ר + לובי כניסה, שטח שירות לפי תכנית מ', מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, אשפה וקומת עמודים לפי תמ"א 38 תיקון 3א': 20 יח"ד בהיתר 260 = 13 X מ"ר + קומה מורחבת = 359.21 מ"ר (בהיתר) + 13 מ"ר לכל יחידה בקומה = 65 מ"ר סה"כ: מ"ר 1,696.84 = 4 X 424.21 מ"ר = 1,956.84 מ"ר סה"כ: 3,715.32 מ"ר + שטחי שירות קומת קרקע בהתאם לתכנית מ'	3197.16 מ"ר שטח עיקרי + שטחי שירות.	
מס' יחידות מותר	לפי תמ"א 38 בבנייה חדשה מקדם הצפיפות יהיה 80 מ"ר שטח כולל. 46 = 3,715.32 / 80 יחידות דיור	39 יח"ד	
שטח דירה בקומת הקרקע	לפי תנאים מגבילים לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים עיקריים.	בהתאם	
גובה קומה טיפוסית	לפי תנאים מגבילים לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.	קומה טיפוסית 3.30 מ'	0
תכליות מותרות	בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שימושים אישיים.	חזית מסחרית ומגורים.	ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
קומת גג חלקית: תכסית	65% מתכסית הקומה שמתחתיה. = כ- 491 מ"ר	כ- 364 מ"ר על פי חישוב גרפי	
קונטור	לא תאושר הבלטת חלקי	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקומה גובה הבנייה ברוטו נסיגות ממעקה הגג בריכות שחיה (בהתאמה למופקדת) מצללות (בהתאמה למופקדת)	בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית. 4.50 מ' 3.00 מ' - קו חזית קדמית. 2.00 מ' - קו חזית אחורית. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הככ התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין. - גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר - מיקום הבריכה בנסיגרה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג - הצגת מיקום המערכות הטכניות לבריכה. - המרווח בין המצללה למישור החיצוני של מעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ' - גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות. - היתר הבניה יכלול את פירוט וחומר המצללה.	4.50 מ' 3.60 מ' חזית קדמית. 2.00 מ' חזית אחורית. מבוקשות שתי בריכות שחיה בשטחי גג פרטיים בקומת הגג העליון. - נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה. - צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה ומיזוג. - צורך פרט הבריכה - נסיגות מצללה בהתאם - גובה 3.00 מ' - בהתאם.	
מרפסות שטח קווי בליטה קדמי אחורי	בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל הדירות ולא מעבר ל 14 מ"ר לדירה. 1.20 מ' מעבר לקו בניין 0 עד 40% מהמרווח האחורי ולא מעבר ל- 2.00 מ' התאמה למופקדת: 1.60 מ'	מבוקשות מרפסות בשטח גדול מ=14 מ"ר. ממוצע המרפסות = כ-8 מ"ר ליח"ד. 1.20 מ' בהתאם.	
מסחר בהתאמה	- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו ולא יפתח מ-	- 5.00 מ' ברוטו 4.50 מ' נטו.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לתכנית המופקדת.	4.50 מ' נטו. - יותרו יציעים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - גובה החזית המזוגגת לא יפחת מ-4.00 מ' - היקף שטח המסחר לא יפתח מ-50% משטח קומת הקרקע. - שטחי המסחר ימוקמו לאורך החזית הפונה לרחוב ועומקם לא יפתח מ-4.00 מ' ממישור חזית הבניין. רוחב יחידות המסחר לא יעלה על 6 מ'.	- מבוקשים יציעים - גובה החזית המזוגגת 4.00 מ' - היקף שטח המסחר בהתאם. - מיקום בהתאם - עומק מינימלי בהתאם - מבוקשות 3 יחידות מסחר. רוחב יחידה בהתאם	
מסתורי כביסה בהתאמה לתכנית המופקדת	- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - לא תותר הצבת מסורי כביסה בחזית לרחוב. - בבניה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי הכביסה ממישור חזית הבניין. - ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד יותר פתרון בתחום המרפסות בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	- בהתאם - בהתאם - מבוקשת תליית כביסה במרפסת גזזטרה בחזית האחורית ליחידות דיור להן חזית אחורית בלבד - מבוקשת תליית כביסה במרפסת גזזטרה בחזית הקדמית ליחידות להן חזית קדמית בלבד. - גודל מסתורי כביסה בהתאם להנחיות מרחביות.	
מזגנים בהתאמה לתכנית המופקדת	בבניה חדשה תותר הקמת מזגנים בפיר ייעודי או במרפסת שירות ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון.	מבוקשים מזגנים בשטחי מסתורי כביסה, נראה מיקום מעבי המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם. בהתאם	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	מוצע מעקה בנוי בגובה בהתאם.	

עמ' 138

מידע: 23-00153 רישוי: 24-1016 ת.בניין: 0006-068

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגנליים	בהתאם	
אורך מרפסות	קדמיות: לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. (18מ')	בהתאם	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם מעקות בנויים+מסגרות	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתפים	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גבהים בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חללים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (39) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר. בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	בהתאם. מוצעים 10 מחסנים דירתיים בקומת מרתף 3. שטחם כ- 3% משטח הקומה.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	מוצע שטח חלחול של כ-10% בלבד. הוגשה חו"ד הידרולוג. בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה במגרשים עם חזית מסחרית.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	בריכות שחיה

הערות	כן	לא
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
דודי אגירה	X	

הערות נוספות:

1. המגרש בייעוד מגורים ג' לפי תכנית G, המאפשרת באזור זה שימושים עבור מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתי חולים ועוד. בהתאם להוראות סעיף 6 לתכנית G הוועדה המקומית מוסמכת להרשות כל תכלית שאינה כלולה ברשימת התכליות אם לדעתה דומה היא לכל תכלית אחרת כמפורט ברשימת התכליות. בנוסף, התכנית מסמיכה את הוועדה המקומית, בהסכמת הוועדה המחוזית, להרשות שימוש בקרקע או בבניין לכל תכלית שלא סומנה ברשימת התכליות לאיזור הנוגע בדבר, מתוך כפיפות לתנאים שיהיו נראים לה בהתחשב בתכונת הסביבה שבה נמצאים הקרקע או הבניין. תכנית רובע 5 המופקדת קובעת במגרש חזית מסחרית ודורשת בקומת הקרקע חזית הכוללת שימושי מסחר כהגדרתם בתכנית. שימושי המסחר בהתאם לרובע 5 מוגדרים כשימושים כגון חנויות, בתי קפה, בתי אוכל, מסעדות, ברים, חדרי כושר, מכונים ושירותים אישיים. נוכח האמור בהתאם לעמדת צוות התכנון והוועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית רובע 5 המופקדת מומלץ על אישור מסחר בבניין בהתאמה להוראות תכנית רובע 5 ולצורך כך ידרש כתנאי למתן היתר הסכמת המחוז. מובהר כי זכויות הבניה המומלצות לאישור במסגרת הבקשה הינן מתוקף התכניות החלות ותמ"א 38 ובהתאמה לתכנית המופקדת, ללא זכויות מכוחה. 2. בהתאם לסעיף 97(א)(1) לחוק התו"ב, לא ינתן היתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת, אלא באישור ועדה מקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 ומתן זכות טיעון למי שעלול להיפגע מההחלטה. חלקות 94 ו-100 קטנות מ-500 מ"ר אך בהתאם לתצ"ר לאיחוד חלקות שאושר ב-2016 מתקבל מגרש בשטח 861 מ"ר לאחר הפקעה באיחוד חלקות. כל מגרש בפני עצמו טרם האיחוד לא היה נדרש בהקצאת שטחי ציבור בהתאם להוראות תכנית רובע 5 המופקדת, בהתאם לתכנית המופקדת נדרשים לכך מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה ובהמלצת הוועדה המקומית להתנגדויות שהוגשו לתכנית הומלץ לחייב בכך מגרשים בשטח 600 מ"ר ומעלה. במקרה שבנדון מקודמים הליכי רישוי לכל הפחות עוד משנת 2015 כולל הליך לאיחוד חלקות בתצ"ר שהיה מוקפא לתקופה של שנתיים לאור מחלוקת והליכים משפטיים נוכח החלטת הוועדה המקומית לביטול אישור תצ"ר לאיחוד חלקות משנת 2016, ההליך הסתיים בהחלטת ועדת ערר מיום 4.12.22 לביטול החלטת הוועדה המקומית, בהסכמת הצדדים, נוכח עמדת וועדת הערר. מאחר ותכנית רובע 5 הופקדה בסמוך למועד זה, 27.12.22, וההוראות למתן שטחי ציבור נכללו רק בתכנית המופקדת, המלצתנו בנסיבות העניין לאור ההליכים המשפטיים והליכי הרישוי הקודמים, ולאור חוסר האפשרות להתאים את הבקשה בשלב זה להוראות התכנית המופקדת בעניין הקצאת שטחים ציבוריים ולשים לב לכך שהבקשה כוללת כ-300 מ"ר שטחים עבור מסחר בהתאמה לתכנית המופקדת ולתכניות החלות, מומלץ להתיר חריגה מהתכנית המופקדת בעניין זה בלבד. פורסמה הקלה אשר ניתן לאשרה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת + קומת גג חלקית
3	ריצוף גג שטוח עליון במבנה
4	פטור מבניית שטחי ציבור בהתאם לסעיף 97 בסתירה לתכנית המופקדת
5	הקמת בריכות שחיה על גג שטוח במבנה מגורים

#	הקלה
6	שטח החלחול יהיה 10% משטח החלקה
7	יותר גובה גדר בנויה אחורית של 1.8 מטר במקום 1.5 מטר לפי הנחיות מרחביות
8	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 6 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע מלאה
9	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 39 במקום 33 המותר על פי תכנית
10	חריגה מקו בנין אחורי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 5 מ' במקום 6.2 המופיע בתכנית קיימת
11	חריגה מקו בנין צדדי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.6 המופיע בתכנית קיימת
12	פטור ממרפסות שירות ביחידות אמצעיות בחזית קדמית ואחוריות
13	תוספת קומת מרתף כך שיהיו 3 קומות תת-קרקעיות במקום 2 קומות
14	פטור מחדרי שירות לפי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתנת לאישור לחזית אחורית בלבד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, והמבוקש בהתאם למופקדת. ל- 1.60מ'
2	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38
3	אינה עניינית. אינה נדרשת.
4	פרסום לפי 97 לחוק ואינו הקלה, ניתן לאשר ראה הערה מס' 2
5	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור המגמה התכנונית העתידית ברובעים 5 ו-6.
6	אינה הקלה, אלה לשיקול דעת לפי תכנית ע'1 ובהתאם להנחיות מרחביות לאור כך שמדובר על חזית מסחרית, ולאור כך שהוגשו אישורים של יועץ אינסטלציה אשר מראים הפתרונות להחדרת מי גשם.
7	אינה עניינית. אינה נראית בתכנון המוצע.
8	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38
9	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38
10	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38
11	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38
12	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
13	אינה עניינית. אינה נדרשת. המרתף מכח תכנית ע'1.
14	בהתאם להקלה מס' 12

תאריך הודעה אחרונה: 07/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אייל דהן - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו 6522709, גונן שגיא שוורצברג - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו 6522709, דנה שיפוש - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו 6522709, טל שגיא קורן - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו	המתנגדים הינם בעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 150 בגוש, 7103 הבניין ברחוב יהודה הלוי, 72, אשר גובל מצפון עם הבניין נשוא הבקשה להיתר. להלן עיקרי התנגדותם: 1. לא ניתן לאשר שטח מסחרי בקו בנין 0 לחזית הקדמית. המבוקש אינו מכח התכנית החלה ולא ניתן לאישור מכח

#	מתנגדים	נימוק
	6522709, יהונתן שניידר - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו 6522709, ניר שיפוש - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו 6522709	התוכנית המופקדת. 2. יש לדחות את הבקשה למתן הקלה לחריגה מקו בניין צדדי
2	יובל שקדי - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו 6522709, נוייה שקדי - יהודה הלוי 72, תל אביב - יפו 6522709	מתנגד לבניית 7 קומות מתנגד לקירבה חריגה לבניין ההקלות עלולות לפגוע באיכות חיי הדיירים ובתשתיות המבנה שלנו
3	תמר ספרא - ת.ד. 34, תל אביב - יפו 6100001	פגיעה חמורה באיכות החיים ופגיעה בתשתיות הבניין. קרבה מוגזמת ובניה של 7 קומות במקום 6 עתידה לפגוע בתאורה הטבעית הנכנסת לבית, פגיעה במרחב האווירי ובפרטיות. הבניה המבוקשת תפגע בתשתיות הבניין בניהן בתשתיות הניכוז, החשמל והחניה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. כפי שפורט בהערה מס' 1 שטח מסחרי נדרש להתאמה לאור התכנית המופקדת אשר קבעה חזית מסחרית באיזור המגרש. הוועדה המקומית מוסמכת להתיר תכליות נוספות מעבר לרשימת התכליות הכלולות בתכנית התקפה, בהסכמת הוועדה המחוזית וכך יעשה במקרה זה. מובהר כי כבר עתה ניתן היה לאשר במקום תכליות אחרות שאינן מגורים כגון משרדים ובתי מלון ותכליות דומות אחרות, לאור שיקול הדעת שניתן לוועדה לפי סעיף 6 לתכנית 2. המבוקש בהתאם להוראות תמ"א 38 החלה על הבניין ובהתאם למגבלות תכנוניות של התכנית המופקדת לרובעים 6-15 אשר מתווה תכנון עתידי.	מומלץ לא לקבל
2	המבוקש בהתאם להוראות תמ"א 38 החלה על הבניין ובהתאם למגבלות תכנוניות של התכנית המופקדת לרובעים 6-15 אשר מתווה תכנון עתידי.	מומלץ לא לקבל
3	הבניה המבוקשת עומדת בכל ההוראות החלות לענין גובה הבניה וקוי בניין. בהתאם למגמות התכנון ולהוראות תמ"א 38. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 27.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24.06.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 22.6.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 19.5.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 39 יחידות דיור (34 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 263 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
45.91 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים, מהם 2 מקומות עבור מגורים ו - 1 מקום עבור המסחר
9 מקומות חניה לאופנועים
40 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה
9 מקומות חניה לאופנועים במרתף
40 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

4.91 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **4.91** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 16.06.2025

ניתן אישור של מאיר ראובן מתאריך 25/3/2025 ל 2 ביתני אשפה למסחר ולמגורים ובהם סה"כ 9 מכלי אשפה בנפח של 1100 ל' כ"א ומכבש קרטונים

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 12.02.2024

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 ₪ 17,982.00.
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 ₪ 15,182.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים 5,10 נטועים בשטח ציבורי ומאושרים לכריתה ע"י חיים גבריאלי מאגף שפ"ע
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 27.07.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 21/07/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.10.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי-אלה	7.00	30.00	8.00	כריתה	1,356.00
2	פיקוס השדרות	7.00	26.00	6.00	שימור	3,821.00
3	פיקוס השדרות	7.00	28.00	5.00	שימור	4,431.00
4	ברכיטון אדרי	11.00	30.00	5.00	שימור	7,772.00
5	פיקוס מעוקם	11.00	40.00	7.00	כריתה	12,058.00
6	ברכיטון אדרי	10.00	34.00	4.00	שימור	9,982.00
7	ברוש מצוי	20.00	55.00	4.00	שימור	40,369.00
8	הדר החושחש	6.00	18.00	5.00	כריתה	
10	ברכיטון אדרי	8.00	23.00	4.00	כריתה	4,568.00
12	הדר החושחש	5.00	20.00	6.00	שימור	
13	בוהיניה מגוונת	10.00	45.00	7.00	שימור	4,578.00
14	ברוש מצוי	24.00	50.00	5.00	שימור	20,018.00
15	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	8.00	15.00	5.00	שימור	254.00
16	תות שחור	8.00	22.00	9.00	שימור	1,915.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 19.05.2024)

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"
מאושר בתנאי שבביצוע החיבור בפועל יהיו ביות בחיבור יש לתת פתרון חדש , להיתר בנייה יש להציג אישור
אגרונום חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים
+ משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע מכון בקרה - לא תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 20.05.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר 2477/2018 אושרה ככשרה לרישום, התקבלה הארכת תוקף תצ"ר עד ה- 13.1.25, יש לרשום את התצ"ר
עד לתאריך זה.
מצורף בקבצים מצורפים החלטת ועדת ערר והיעוץ המשפטי.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.05.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 94 ו-100 בגוש 7103 בבעלות פרטית, עיריית ת"א ברת זכות לבעלות על חלק מהחלקות מתוקף הפקעה
לפי סעיף 5,7 בהתאם לתב"ע ג'.

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

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי לגמר:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הוטען כתב התחייבות בגין המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר בניה:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

- (1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
- (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 19.05.2024)

המלצה לתת היתר
קיים הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), הבנוי בשני אגפים, מעל מקלט במרתף. עבור 20 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור ושטח מסחרי.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית עד 1.6 מ'
- הקמת בריכות שחיה על גג שטוח במבנה מגורים
- פטור מחדרי שירות לפי תכנית מ'

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת + קומת גג חלקית
- תוספת יחידות הדיור מכח תמ"א 38 בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 39 במקום 33 המותר על פי תכנית

- חריגה מקו בנין אחורי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 5 מ' במקום 6.2 המופיע בתכנית קיימת
- חריגה מקו בנין צדדי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.6 המופיע בתכנית קיימת
- 2. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:
- אי תכנון שטחים צבוריים.
- 3. לאשר חזית מסחרית בהתאמה לתכנית רובע 5 המופקדת ובהתאם לשיקול הדעת הקבוע בתכנית G, בתנאי הסכמת הוועדה המחוזית.
- 4. לדחות את ההתנגדויות שכן השטח מסחרי הינו מחויב מכח תכנית רובע 15-6 המופקדת וניתן לאשרו בהסכמת הוועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 6 לתכנית G, המבוקש בהתאם להוראות תמ"א 38 החלה על הבניין ובהתאם למגבלות תכנוניות של התכנית המופקדת לרובעים 15-6 אשר מתווה תכנון עתידי.
- 5. אישור פתרון חלופי להסדר 4.91 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי
- הערה: תנאי למתן היתר יהיה אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין שטחי ציבור וקבלת הסכמת המחוז לחזית המסחרית המוסדרת בבקשה

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין שטחי ציבור וקבלת הסכמת המחוז לחזית המסחרית המוסדרת בבקשה
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
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	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

#	התנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,982.00 ₪.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	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.
9	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.
10	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#	התנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
	ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
6	עבור עץ לשימור מס' 13 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתו בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
	2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
12	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
	2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
	3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
13	תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), הבנוי בשני אגפים, מעל מקלט במרתף. עבור 20 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור ושטח מסחרי.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית עד 1.6 מ'
- הקמת בריכות שחיה על גג שטוח במבנה מגורים
- פטור מחדרי שירות לפי תכנית מ'

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת + קומת גג חלקית

- תוספת יחידות הדיור מכח תמ"א 38 בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 39 במקום 33 המותר על פי תכנית
- חריגה מקו בנין אחורי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 5 מ' במקום 6.2 המופיע בתכנית קיימת
- חריגה מקו בנין צדדי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.6 המופיע בתכנית קיימת
- 2. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:
- אי תכנון שטחים צבוריים.
- 3. לאשר חזית מסחרית בהתאמה לתכנית רובע 5 המופקדת ובהתאם לשיקול הדעת הקבוע בתכנית G, בתנאי הסכמת הוועדה המחוזית.
- 4. לדחות את ההתנגדויות שכן השטח מסחרי הינו מחויב מכח תכנית רובע 15-6 המופקדת וניתן לאשרו בהסכמת הוועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 6 לתכנית G, המבוקש בהתאם להוראות תמ"א 38 החלה על הבניין ובהתאם למגבלות תכנוניות של התכנית המופקדת לרובעים 15-6 אשר מתווה תכנון עתידי.
- 5. אישור פתרון חלופי להסדר 4.91 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי
- הערה: תנאי למתן היתר יהיה אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין שטחי ציבור וקבלת הסכמת המחוז לחזית המסחרית המוסדרת בבקשה

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין שטחי ציבור וקבלת הסכמת המחוז לחזית המסחרית המוסדרת בבקשה
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
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	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,982.00 ₪.

#	תנאי
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	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.
9	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.
10	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

עמ' 150

מידע: 23-00153 רישוי: 24-1016 ת.בניין: 0006-068

#	תנאי
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
6	עבור עץ לשימור מס' 13 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתו בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
12	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
13	תנאי לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-1363	תאריך הגשה	10/09/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 שימוש חורג למגורים	

כתובת	בן יהודה 242	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/72	תיק בניין	0025-242
מס' תב"ע	2052, 2710, 3616 א, 58, תמ"א/1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	550.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קן התור התחדשות עירונית - בן יהודה תל אביב בע"מ	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	רחל פיקרש	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	חיים פיקרש	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	שלמה פסח	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	בושמת בראנץ	בן יהודה 142, תל אביב - יפו 6340232
בעל זכות בנכס	אוהד הרשברג	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	מתי צמח	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	עמית הרשברג	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	גבריאיל הנר	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	אשר גרנר	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	תמר בנימינוב	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	אורית זיתונה	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	דורון שטשנידר	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	אלי זוקין	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	רחל גרנר	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	אליהו פסח	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	שרה יוחאי	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	אבן חי בע"מ	בן יהודה 142, תל אביב - יפו 6340232
בעל זכות בנכס	ירון טרשנדגן	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	יורם טרשנדגן	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
בעל זכות בנכס	אלן מיכאל של	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105
עורך ראשי	איתי כהאן	סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	יואב קן תור	בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 09.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.12.2025

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה שנטען במגירה 1500 ב - 2.11.25

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 14 יח"ד (13 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יח"ד בשטח הגדול מ 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

14.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 חניות לאופנועים

14 חניות לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק תכנון והבניה הארצי - אזור ג:

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 חניות לאופנועים

14 חניות לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

0 חניות לאופנועים

14 חניות לאופניים בקומת קרקע

חוות דעת:

1. חוות דעת הנ"ל מציגה חישוב דרישת תקן עבור 14 יחידות דיור בשונה מחוות הדעת הקודמת של תחנת תנועה וחניה אשר נידונה בוועדה וכללה 13 יחידות דיור (הטעות נבעה מחישוב דרישת תקן עבור 13 דירות בטבלת מאזן החניה הקודמת שהוגשה על ידי עורך הבקשה).

2. הבקשה היא לתוספת קומות מעל בניין הקיים ובמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניות הנדרשות.

3. עורך הבקשה פרסם הקלה "מתקן חניה לפי תב"ע ח' וממדיניות בתחום העיר תל אביב של תקנות 2016 למדיניות תקנות חניה ארציות של תקנות 2016 לקביעת תקן 0, זאת גם לתקן המגורים וגם לתקן המסחרי"

4. המגרש ממוקם במרחק מעל 600 מטר מקווי הרכבת, לכן לפי תקנות חניה 2016 הארצי ניתן לחשב דרישת התקן לפי סעיף 1.2, אזור ג' - 1 עד 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור (תקן טווח) " ולא ניתן לקבוע תקן חניה 0.

5. ניתן להמליץ על תקן חניה מינימאלי לפי אזור ג' לתקנות החניה של 1 מקומות חניה ליחידת דיור (כולל יח"ד בשטח הגדול מ- 120 מ"ר) וזאת בחריגה ממדיניות החניה.

6. ההפחתה היא של 0.33 מקומות חניה לפי התקן המינימלי לתקנות החניה הארצי וההמלצה היא פתרון חלופי של 14 מקומות חניה, כהקלה מתב"ע ח לתקן ארצי עבור 0.33 מקומות חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי של 14 מקומות חניה כהקלה מתב"ע ח לתקן ארצי עבור 0.33 מ"ח מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקן ארצי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 16.09.2024

מדובר בבקשה לתוספת בנייה לבניין קיים במסלול של תמ"א 38 ובו 26 יח"ד ושטח של כ 100 מ"ר עבור מסחר.
מוצג מסתור אשפה המכיל:
4 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

המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 15.11.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 11643.00.
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 ₪ 8143.00 יינטעו עצים ברחבי העיר במגרש קיים עץ מס' 7 מסוג פיקוס השדרות המיועד לשימור, העץ נטוע במרחק של כ 2 מטר מאיזור חפירה מתוכננת, יש לשמר את העץ בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 11.09.2024

מוצג ארון ריכוז מונים לחשמל בתחום הבניין
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.07.2022

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.

המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניון אנקרדי	4.00	15.00	2.00	שימור	1,696.00
2	קופניון אנקרדי	8.00	20.00	3.00	שימור	3,768.00
3	פיקוס הגומי	8.00	30.00	3.00	כריתה	4,069.00
4	שיח אברהם אוסטרלי	2.00	5.00	2.00	כריתה	
5	פיקוס שדרות	9.00	35.00	3.00	כריתה	5,539.00
6	פלפלון דמוי אלה	6.00	30.00	4.00	כריתה	2,035.00
7	פיקוס שדרות	4.00	20.00	3.00	שימור	1,809.00
8	עץ מת	4.00	20.00		כריתה	

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 2.3.25 בערר תא/ 1157/1124 הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית לצורך בחינת מתן הקלה מתקן החניה הקבוע בתוכנית ח' לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 (להלן: "תקנות החניה").

נימוקי הדיון הנוסף:

ביום 9/10/24 אישרה ועדת המשנה את הבקשה להיתר, שעניינה חיזוק שינויים ותוספת בניה למבנה קיים הכולל חזית מסחרית, בתחום תכנית 3616א (תכנית רובע 3).
לאור היעדר אפשרות לתכנן חניה במגרש הבנוי בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, אישרה הועדה המקומית פתרון חלופי להסדרת 13.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

כנגד תנאי זה בהחלטת הועדה המקומית הגישה מבקשת ההיתר ערר לוועדת הערר (תא/ 1157/1124) בטענה כי אין לחייבה בהשתתפות בקרן חניה.
ביום 2.3.25 ניתנה החלטת ועדת הערר בערר, בה נקבע כדלהלן:
"בהמשך להחלטת הביניים שקיבלה ועדת הערר במעמד הדיון שהתקיים ביום 23.1.2025, הסכימו העוררים למחיקת הערר דנן, בכפוף להצעת ועדת הערר.
בהתאם להחלטת הביניים ובהסכמת הצדדים אני מורה כדלקמן:
כמפורט בהחלטת הביניים מיום 23.1.2025, הבקשה להיתר תוחזר לשלב הבדיקה המרחבית בוועדה המקומית.
העוררים יפרסמו הקלה מתכנית ח' לעניין תקן החניה כנדרש. לאחר ביצוע הפרסום, הועדה המקומית תבחן את בקשת ההקלה בהתאם לשיקול הדעת המסור לה ותקבל החלטתה בעניין.
עמדת הועדה המקומית אשר הוגשה לאחר הדיון, הביאה לתשומת לב הצדדים את מרחק המגרש מקווי מתע"ן ואת עמדתה כי לא ניתן יהיה להפחית את תקן החניה אלא בהתאם לקבוע בתקנות. כאמור לעיל, תקן החניה הניתן לאישור במגרש לעמדת הועדה המקומית, ייבדק במסגרת הדיון בבקשת ההקלה ועמדת הועדה המקומית תבוא לידי ביטוי בהחלטתה.
לא יהיה בהחזרת הבקשה לשלב הבדיקה המרחבית כדי למנוע מהעוררים להשלים תנאים ואישורים כפי שנקבעו במסגרת החלטת הועדה המקומית נשוא הערר דנן ובלבד שלא תהיה בדיקה סופית ולא תתאפשר הוצאת היתר בניה עד להכרעת הועדה המקומית בנושא ההקלה.
כנגד כל החלטה חדשה שתקבל הוועדה המקומית בעקבות פרסום ההקלה, תעמוד לעוררים זכות ערר ויעמדו להם כל טענותיהם.
הערר דנן יימחק."

בהמשך להחלטת ועדת הערר ועל אף שהובהר למבקשת ההיתר על ידי הועדה המקומית בהודעה שהוגשה ביום 6.2.65, כי לאור המרחק של המגרש מקווי הרק"ל, המגרש מצוי באזור "ג" אשר התקן למגורים הוא בין 1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח) וכי לא ניתן להפחית את תקן החניה מתחת לטווח המינימאלי, פרסמה המבקשת ביום 18/02/2025, הקלה "מתקן חניה לפי תב"ע חי וממדיניות בתחום העיר תל אביב של תקנות 2016 למדיניות תקנות חניה ארציות של תקנות 2016 לקביעת תקן אפס, זאת גם לתקן המגורים וגם לתקן המסחרי".

להקלה המבוקשת התקבלה חו"ד מעודכנת מאת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, אשר מובאת לדיון בפני הועדה המקומית לשיקול דעתה.

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

בהמשך למפורט לעיל, מומלץ לאשר הקלה מתב"ע ח' לתקן הארצי וחריגה ממדיניות הועדה וקביעת פתרון חלופי של 14 מקומות חניה כהקלה מתב"ע ח' לתקן הארצי.

דרכון קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יחידות דיור, חזית מסחרית עם יציעים ומחסנים בקומת הקרקע. הכוללים:
 - בקומת המרתף: הוספת שטחים עבור חדר משאבות ומאגר מים בקו המגרש האחורי
 - בקומת הקרקע: קירות חיזוק בתוואי הבניין, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ותוספת שטח בחזית האחורית להסדרת שתי יחידות דיור בשימוש חורג ממחסנים בהיתר בחזית האחורית. 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווח האחורי.
 - בקומות הקיימות (1-3): קירות חיזוק בתוואי הבניין, סגירת מרפסות קיימות בסגירה קלה בחזית הקדמית, בחזיתות הצד ובעורף הבניין והוספת מרפסות פתוחות ליחידות הדיור בחזית האחורית. תוספת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור.
 - על הגג הקיים (קומה 4): השלמת הבנייה הקיימת לקומה שלמה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור הוספת יחידת דיור ל-3 הקיימות בהיתר כולל ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
 - תוספת קומות 5 ו-6 חדשות: הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 4 יח"ד. 2 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה, ומרפסת סגורה בסגירה קלה בחזית הקדמית. 1 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה, ומרפסת סגורה בסגירה קלה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה, מרפסת סגורה בסגירה קלה ומרפסת פתוחה בחזית האחורית.
 - תוספת קומת הגג החלקית החדשה (קומה 7): 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם שיפור מיגון מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מבטון בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת מקורה וסגורה בסגירה קלה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון, 2 מסתורי כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית קדמית, מרפסת מקורה וסגורה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
 - על הגג העליון: בריכה בשטח מרפסת גג פרטית המוצמדת ליחידת הדיור קומה מתחת עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה ו-12 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגינון, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים וגז בגבול מגרש צדדי דרומי ונישה לגז ולאשפה בצמוד לגבול מגרש הצדדי צפוני. פתחי אוורור וגישה לחדר משאבות במרווח הבניין האחורי.
- סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה עבור 26 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 14 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין למגורים בן 5 קומות, כולל קומת ביניים עם חזית מסחרית לרחוב. קומת קרקע - חזית לרחוב עם חנות ומכבסה. עורף קומת קרקע משמש למחסנים. בקומת הביניים - מסחר לחזית ומגורים בעורף. קומות א-ג למגורים. קומת המגורים העליונה בנויה חלקית - עם גג פתוח בעורף הקומה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה

עמ' 156

מידע: 23-00211 רישוי: 23-1363 ת.בניין: 0025-242

שנה	היתר	בקשה שנה	שנה
1950	585		
2008	08-0860		

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת "בית רחוב בן-יהודה 242 בע"מ" ובחכירות של בעלים פרטיים.
הבקשה חתומה ע"י הבעלים כולם באמצעות עו"ד איתן גלרשטיין מיופה כוחם בהתאם לכתב ייפוי כוח שהוצג.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 3616, 58 א' - רובע 3 רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 + קומת גג חלקית	7 + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי			
לרחוב בן יהודה:	4.00 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים)	3.67 מ' קיים+חיזוק מינימלי. ניתן לאשר.	
צדדיים:	3.00 מ'	צפון: 2.31 מ' דרום: 2.56 מ' קיים+חיזוק מינימלי. ניתן לאשר.	
לאחור:	5.00 מ'	4.59 מ' קיים+חיזוק מינימלי. ניתן לאשר.	
זכויות בניה: בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	לא מבוקשת תוספת שטח ליחידות הדיור הקיימות.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	בהתאם.	
מספר יחידות דיור:			
בבנין כולו:	בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין או בכולו, יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי+שירות) מחולק ב-65.		
סה"כ:	26 יח"ד	26 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח:	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ 47 מ"ר כולל מ"ד	בהתאם.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם.	
ממרפסות: הבלטה: (חזית קדמית לרחוב בן יהודה)	עד 1.60 מ'	1.30 מ'	
חזית אחורית:	עד 1.60 מ'	כ-1.47 מ'	
שטח:	עד 14 מ"ר ליחידת דיור.	בהתאם	
סגירת מרפסות:	שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	בהתאם	
תוספת מרפסות:	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה)	מבוקשת סגירה קלה לכל המרפסות בקומות הקיימות וקומות התוספת בחזית האקדמית והחזית האחורית. מבוקשת תוספת של מרפסות פתוחות בחזית האחורית בשילוב עם מרפסות סגורות. בהתאם. מבוקשת סגירת מרפסות חדשות בהתאם לקיימות ובנוסף מבוקשת תוספת מרפסות פתוחות.	
בנייה על הגג:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	בהתאם	
שטח:	3.00 מ'	3.00 מ'	
נסיגה לחזית			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית	4.50 מ' 4.50 מ' בהתאם	
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.	נסיגה בהתאם. גובה בהתאם.	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: -הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות על הגג -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ -1.00 ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות. - גובה הבריכה לא יעלה על גובה מעקה הגג המותר	בהתאם. בהתאם. לא מבוקש מעקה בהתאם מבוקש מטבח בשטח הגג הפרטי	לא ניתן לאשר. ניתן תנאי לתיקון.
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	בהתאם	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	בהתאם. במסתורי הכביסה.	
עיצוב החזית המסחרית:	החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה / סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.	בהתאם. ללא שינוי מהקיים והמאושר בהיתר.	

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	בהתאם. עד 2.90 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:

תקנה	כן/לא	הערות
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	יש להראות אופן אוורור חדרי הרחצה והשירותים ללא אוורור טבעי. ניתן תנאי לתיקון
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
בריכות שחיה	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין לא נמצאה תכנית הבניין המקורית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסנים בקומת קרקע לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר, בהתאם לייעוד המגרש והצפיפות המבוקשת עומדת בהוראות התכנית

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 16.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 14.02.2024

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יח"ד בשטח הגדול מ 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

13.3 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

1 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

13 מקומות חניה לאופניים בקומת הקרקע

חסר:

13.3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

1. אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

2. עבור 13.3 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן (רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 16.09.2024

מדובר בבקשה לתוספת בנייה לבניין, מוצג מסתור אשפה.

המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 15.11.2022

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 11643.00 ₪.

עמ' 161

מידע: 23-00211 רישוי: 23-1363 ת.בניין: 0025-242

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8143.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיים עץ מס' 7 מסוג פיקוס השדרות המיועד לשימור, העץ נטוע במרחק של כ 2 מטר מאיזור חפירה מתוכננת, יש לשמר את העץ בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 11.09.2024
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.07.2022
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

מכון הרישוי - נדב בר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניון אנקרדי	4.00	15.00	2.00	שימור	1,696.00
2	קופניון אנקרדי	8.00	20.00	3.00	שימור	3,768.00
3	פיקוס הגומי	8.00	30.00	3.00	כריתה	4,069.00
4	שיח אברהם אוסטרלי	2.00	5.00	2.00	כריתה	0.00
5	פיקוס שדרות	9.00	35.00	3.00	כריתה	5,539.00
6	פלפלון דמוי אלה	6.00	30.00	4.00	כריתה	2,035.00
7	פיקוס שדרות	4.00	20.00	3.00	שימור	1,809.00
8	עץ מת	4.00	20.00	0.00	כריתה	0.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אלכס ליסנסקי 20.06.2023)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 12.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.06.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 72 בגוש 6961 בבעלות פרטית.
שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

תנאי לגמר:
רישום בפעל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 29.05.2023)
פטור
אין צורך בתיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יחידות דיור, חזית מסחרית עם יציעים ומחסנים בקומת הקרקע.

סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה עבור 26 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 14 יח"ד חדשות).

2. אישור פתרון חלופי להסדר 13.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:
• שימוש חורג מהיתר ממחסנים בקומת קרקע לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה

עמ' 163

מידע: 23-00211 רישוי: 23-1363 ת.בניין: 0025-242

#	תנאי
	הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11643.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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
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 (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יחידות דיור, חזית מסחרית עם יציעים ומחסנים בקומת הקרקע.
- סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה עבור 26 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 14 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38
- כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר ממחסנים בקומת קרקע לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 11643.00.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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
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 (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

הערות

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/12/2025:

איריס גלאי: בבקשה שאושרה אושרו 13 מקומות חנייה, הוא ביקש פטור הוא לא יכול לקבל תקן 0, הוא יצטרך לפרסם הקלה, הוא הגיש את הבקשה, בדקנו שוב את הבקשה, בנספח הקודם הייתה טעות במספר המקומות, התקן חושב על פי תקן לא נכון, הוא פרסום הקלה לרדת לתקן הארצי, בשורה התחתונה, אחרי שהוא פרסם

עמ' 166

מידע: 23-00211 רישוי: 23-1363 ת.בניין: 0025-242

הקלה, הוא צריך לשלם 14 מקומות במקום 13, הייתה טעות סופר שעורך הבקשה עשה, אחרי פרסום הקלה, הוא צריך לשלם יותר ממה שהיה צריך לשלם קודם.
אלחנן זבולון: אני הייתי נצמד ל-14.3.
ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לשוב ולדון בבקשה לבקשת הרישוי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1393	תאריך הגשה	30/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הירדן 10	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6909/32	תיק בניין	0110-010
מס' תב"ע	9087, 9086, 44, ג, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38,	שטח המגרש	354.00
	תמ"א3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת זוארץ הירדן 10 בע"מ	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	אברהם אליהו	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	דניאל מסיקה	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	בן הולנדר	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	חגית מטילדה הולנדר שמעוני	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	יוסף זוארץ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	רפאל ישראל זוארץ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	רחל פונטקורבו	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	לילי זוארץ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	דוד זוארץ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	בנימין זוארץ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	דניס חיה זוארץ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	ציון זוארץ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	זוארץ חי	הירקון 25, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג (סה"כ 8 יח"ד), בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממזרח, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח (בקשה מס' 24-1394 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. הבקשה כוללת:

1. 2 קומות מרתף משותפות לשתי החלקות: עבור 13 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מתוך 25 מקומות חניה המתוכננים במתקן חניה משותף ל-2 חלקות הסמוכות בכתובת הירדן 10 והירדן 10א. ובנוסף: בקומת מרתף 1:- חלל טכני וחדר משחקים בשטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה.

2. בקומת הקרקע: מעלית חניה המשותפת לשני הבניינים, 2 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווח הצד המערבי ובמרווח האחורי.

3. קומות 1,2,3,4 טיפוסיות: בכל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת

- גזזטרה.**
4. **קומה 5 (קומת גג חלקית):** עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, תליית כביסה בשטח מרפסת גג אחורית המקורה חלקית בפרגולה בנויה וג'קוזי בשטח מרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
5. **קומת גג העליון, משותפת לשני הבניינים:** 16 מתקנים סולאריים, 22 מעבי מזגנים בשטח גג משותף ושני שטחי גג פרטיים עם בריכה בכל אחד, לדירה בקומה 5 בכל בניין. גישה למפלס הגג העליון במדרגות הכלליות של הבניין.
6. **בחדר:** כניסה לבניין, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיים ובגבולות המגרש, פיתוח שטח, שבילי גישה, פיר שחרור עשן בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.
- סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממזרח בכתובת הירדן 10א'

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג (סה"כ 8 יח"ד) בקיר משותף חלקי עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1350	1932	לבניין 3 קומות עבור 3 יח"ד סה"כ בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח בכתובת הירדן 10א'
		2003	1933	לבניין חדר כביסה ו-2 מחסנים על הגג, שינוי מגג רעפים לגג שטוח מבטון מזויין.
		2209	1935	להוספה ב-3 קומות יחידת דיור בכל קומה. סה"כ 6 יח"ד בבניין.
		911	1960	להוספת יחידת דיור על הגג.
		10-0056	2010	שינויים ותוספת בניה עבור דירת הגג הדרומית-עורפית, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג : במפלס הגג : הריסת חלקי דירה קיימת, הגדלת שטח הדירה והוספת מפלס שני לדירה, עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות (דו-מפלסית) בת 3 חדרים, ממ"ד וחדרי שירות. יציאה למרפסות גג ב-2 המפלסים; פרגולה צמודה למפלס העליון של הדירה. על הגג העליון: מערכת סולרית עם גישה ע"י סולם מגג חדר המדרגות הכללי. לכל הגובה: הוספת פיר עבור מעלית פנימית ; חדר מכונות המעלית במפלס הגג העליון בין 2 הדירות וחלק מהמרפסת מיועדת לשימוש משותף. חיזוק המבנה הקיים נגד רעידות אדמה. שינויים בפיתוח החצר: הריסת קטע גדר וסידור מסתור אשפה. *** ככל הנראה ההיתר לא מומש ***
		10-0426	2010	שינויים ותוספת בניה עבור דירת הגג הצפונית,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בבנין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג : במפלס הגג: הריסת חלקי דירה קיימת, הגדלת שטח הדירה והוספת מפלס שני לדירה, עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות (דו-מפלסית) בת 3 חדרים, ממ"ד וחדרי שירות; יציאה למרפסות גג ב-2 המפלסים, פרגולה צמודה למפלס העליון של הדירה. על הגג העליון: מערכת סולרית עם גישה ע"י סולם מגג חדר המדרגות הכללי. לכל הגובה: הוספת פיר עבור מעלית פנימית, חדר מכונות המעלית במפלס הגג העליון בין 2 הדירות וחלק ממרפסת משותפת. חיזוק המבנה הקיים נגד רעידות אדמה. *** ככל הנראה ההיתר לא מומש ***

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה בקיר משותף חלקי עם הבניין במגרש השכן ממזרח בכתובת הירדן 10א'. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי הזכויות ב-9 חלקות משנה. וכל בעלי הזכויות בחלקה השכנה בקיר משותף. בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (44, מגבלות תכנית מופקדת רובע 15-6, מדיניות תמ"א 38, בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות: תכנית מ': תמ"א 38:	4 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב הירדן צדדי מערבי צדדי מזרחי	4.00 מ' 3.00 מ' / התאמה למופקדת: 2.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ'	בוצע פרסום מכוח תמ"א 38: ניתן לאשר בהתאמה למגבלות התכנית המופקדת רובע 5 ו-6

עמ' 170

מידע: 22-02033 רישוי: 24-1393 ת.בניין: 0110-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	0.00 מ' בקיר משותף חלקי בניה בקיר משותף מלא תובא לשיקול דעת הועדה בהליך של הקלה בכפוף לסעיף 149 לחוק ובהסכמת הבעלים. 5.00 מ' / 4.50 מ'	0.00 מ' בקיר משותף מלא. ניתנה המלצת צוות התכנון בתיק המידע והוגשה הסכמת כל הבעלים. 4.50 מ'	בוצע פרסום מכוח תמ"א 38: ניתן לאשר בהתאמה למגבלות התכנית המופקדת רובע 5 ו-6
זכויות בנייה: שטח המגרש 354 מ"ר: תכנית תקפה:	שטח עיקרי לפי 44 120% שהם 424 מ"ר + ממ"דים תוספת של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק: 8*13 יח"ד = 104 מ"ר + תוספת זכויות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת: (200 מ"ר + 26 מ"ר) * 3 = 678 מ"ר סה"כ: 775 מ"ר סה"כ: שטח כולל 1199 מ"ר + ממ"דים + שטחי שירות התאמה למופקדת: עד 325% משטח המגרש במגרשים שקטנים מ-500 מ"ר = 1,150.50 מ"ר (שטח כולל)	779 מ"ר שטח עיקרי 1103.33 מ"ר שטח כולל. בהתאם.	
רצועה מפולשת	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.	בהתאם	
מס' יחידות מותר	6.43 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע התאמה למופקדת:		

עמ' 171

מידע: 22-02033 רישוי: 24-1393 ת.בניין: 010-0110

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקדם הצפיפות יהיה 80 מ"ר שטח כולל = 1,150.50 מ"ר/80 מ"ר = 14 יח"ד	11 יח"ד.	בוצע פרסום מכוח תמ"א 38: ניתן לאשר בהתאמה למגבלות התכנית המופקדת רובע 5 ו-6
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 והתאמה למופקדת			
תכסית	65% מתכסית הקומה העליונה (=130 מ"ר)	129 מ"ר	
גובה בנייה	3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	4.50 מ'	
נסיגות	3.00 מ' חזית קדמית 2.00 מ' חזית אחורית	5.66 מ' 2.22 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם	

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	בהתאם	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגנליים	בהתאם	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית. (= כ-5 מ')	בהתאם	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח	בהתאם	

עמ' 172

מידע: 22-02033 רישוי: 24-1393 ת.בניין: 0110-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לא יאושרו מעקות זכוכית	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	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה קומות בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבצל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, חללים טכניים, חדר משחקים בשטח נלווה ליח"ד	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם	
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 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה הצמודה ממזרח בכתובת הירדן 10 א. גודל שני המגרשים יחד הוא 698 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 594 מ"ר, המהווים 85% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.	

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	
ברכות שחיה	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות	לא	כן	
		X	חלחול

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
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	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
4	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
5	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע, מכח תמ"א 38
6	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה כ-4 מ'
7	תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל
8	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
9	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ' - בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מ' מגבול המגרש
10	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 65% במקום 45% המותרים על פי תכנית
11	הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
12	פטור ממרפסות שירות
13	בניה בקו 0 מלא בקיר משותף ביו חלקות 31 ו-32
14	הקמת חניונים ומערכות משותפות עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32
15	חישוב 15% שטח חילחול מחלקות 31 ו32 במאוחד
16	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש ובמרווח הצידי והאחורי ל1.8 מ' במקום 1.5 מ' המותרים
17	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
3	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
4	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
5	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
6	ניתן לאשר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
7	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
8	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם לתקנות.
9	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם לתקנות.
10	הקלה אינה נדרשת. המבוקש אינו נראה בתוכניות.
11	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם למגמות התכנון.
12	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור.

#	התייחסות
13	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר בכפוף להסכמת בעלי הזכויות ובהתאמה לתכנית ו-6 המופקדת.
14	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
15	אינה הקלה. לא נדרשת.
16	לא ניתן לאשר. גובה גדרות תוקן בהתאם לנדרש בטרם שיבוץ לדיון.
17	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 05/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 04.12.2025)
מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.2.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.2.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 11 יחידות דיור (10 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

11 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) , מתוך 25 מקומות חניה המתוכננים במתקן חניה משותף ל - 2 חלקות הסמוכות בכתובת הירדן 10 והירדן 10א

1 מקומות חניה לאופנועים מתוך 2 מקומות חניה המתוכננים ל - 2 המגרשים בקומת קרקע

11 מקומות חניה לאופניים מתוך 22 מקומות חניה המתוכננים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 14.05.2025

מוצג פתרון אשפה בבניין הצמוד בכתובת הירדן 10 א'.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 20.11.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 31451 ו-31452:

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. כל העצים נמצאים במיקום של מרתף מתוכנן ובצמוד לבנייה המבוקשת.

עמ' 175
מידע: 22-02033 רישוי: 24-1393 ת.בניין: 0110-010

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,206.20.
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 ₪ 2,706.20 יינטעו עצים ברחבי העיר.
הוצגו בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 08.06.2025

התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 22.10.2023

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

התקבלה הצהרת מהנדס השלד ערן שילר מתאריך 13/9/2023, כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיפים 8-9 לתמ"א 38 וכי הבניין אינו מבנה שת"י 413/3 פטר אותו מתחולתו ולפיכך יש לחזקו.

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	חלבולב רותמי	5.00	30.00	5.00	כריתה	1,357.20
2	תות לבן	10.00	35.00	7.00	כריתה	4,849.00
3	ושינגטוניה חסונה	14.00	30.00	3.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה

מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"

ביוב - תקין - "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי"

מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 32 בגוש 6909 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.

עמ' 176

מידע: 22-02033 רישוי: 24-1393 ת.בניין: 0110-010

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 17.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג (סה"כ 8 יח"ד), בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממזרח, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח (בקשה מס' 24-1394 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממזרח בכתובת הירדן 10א'

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ' - בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מ' מגבול המגרש
- הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
- פטור ממרפסות שירות
- הקמת חניונים ומערכות משותפות (כולל חדר מדרגות וגג עליון) עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
 - 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
 - חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
 - חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
 - תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל
 - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית (במסגרת הזכויות המותרות)
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הירדן 10א'

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	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.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,206.20.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית לשטחים המשותפים בין שני הבניינים
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב במרתפים כאשר הכניסה למרתף חניה דרך מעלית רכב בבניין זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	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

#	התנאי
	ניתנת לפיצול
	ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג (סה"כ 8 יח"ד), בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממזרח, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח (בקשה מס' 24-1394 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים.

סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממזרח בכתובת הירדן 10א'

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ' - בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מ' מגבול המגרש
- הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
- פטור ממרפסות שירות
- הקמת חניונים ומערכות משותפות (כולל חדר מדרגות וגג עליון) עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
- תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכלל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'

עמ' 179

מידע: 22-02033 רישוי: 24-1393 ת.בניין: 0110-010

- תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל

- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית (במסגרת הזכויות המותרות) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הירדן 10א'

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,206.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית לשטחים המשותפים בין שני הבניינים
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב במרתפים כאשר הכניסה למרתף חניה דרך מעלית רכב בבניין זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

עמ' 180

מידע: 22-02033 רישוי: 24-1393 ת.בניין: 0110-010

#	תנאי
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1394	תאריך הגשה	30/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הירדן 10א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6909/31	תיק בניין	010-0110א
מס' תב"ע	9087, 9086, 44, ג, מ, ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38,	שטח המגרש	346.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת זוארץ הירדן 10 בע"מ	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	עמנואל גת	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	נילי דגבלי	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	חנניאל וינראוב	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	סלי שטודל	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	זוארץ חי	הירקון 25, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- הריסת בניין מגורים קיים 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד בבניין, בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממערב, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממערב (בקשה מס' 24-1393 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. הבקשה כוללת:
- 2 קומות מרתף משותפות לשתי החלקות: עבור 12 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) , מתוך 25 מקומות חניה המתוכננים במתקן חניה משותף ל-2 חלקות הסמוכות בכתובת הירדן 10 והירדן 10א. ובנוסף: בקומת מרתף 2:- חדר משאבות ו-2 מאגרי מים, בקומת מרתף 1:- חדר משחקים בשטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה.
 - 2 בקומת הקרקע: חדר אשפה וחדר אופניים המשותפים לשני הבניינים, 2 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווח הצד המזרחי ובמרווח האחורי.
 - 3 קומות 1,2,3,4 טיפוסיות: בכל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה.
 - 4 קומה 5 (קומת גג חלקית): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, תליית כביסה בשטח מרפסת גג אחורית המקורה חלקית בפרגולה בנויה וג'קוזי בשטח מרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
 - 5 קומת גג העליון, משותפת לשני הבניינים: 16 מתקנים סולאריים, 22 מעבי מזגנים בשטח גג משותף ושני שטחי גג פרטיים עם בריכה בכל אחד, לדירה בקומה 5 בכל בניין. גישה למפלס הגג העליון במדרגות הכלליות של הבניין.
 - 6 בחצר: כניסה לבניין, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיים ובגבולות המגרש, פיתוח

שטח, שבילי גישה, מד מים ראשי בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.
סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממערב בכתובת הירדן 10.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד בבניין, בקיר משותף חלקי עם הבניין במגרש הסמוך ממערב

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		558	1933	לבניין 3 קומות עבור 6 יח"ד.
		1710	1933	לשינוי גג רעפים לגג בטון ובניין חדר כביסה על הגג.
		1277	1951	לבניין יח"ד על הגג. סה"כ בניין 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד בבניין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 חלקות משנה.
הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי הזכויות ב-7 חלקות המשנה. וכל בעלי הזכויות בחלקה השכנה בקיר משותף.
בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (44, מגבלות תכנית מופקדת רובע ו-6, מדיניות תמ"א 38, בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות: תכנית מ: תמ"א 38:	4 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב הירדן צדדי מערבי צדדי מזרחי	4.00 מ' 3.00 מ' / התאמה למופקדת: 2.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ'	בוצע פרסום מכוח תמ"א 38: ניתן לאשר בהתאמה למגבלות התכנית המופקדת רובע 5 ו-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	0.00 מ' בקיר משותף חלקי בניה בקיר משותף מלא תובא לשיקול דעת הועדה בהליך של הקלה בכפוף לסעיף 149 לחוק ובהסכמת הבעלים. 5.00 מ' / 4.50 מ'	0.00 מ' בקיר משותף מלא. ניתנה המלצת צוות התכנון בתיק המידע והוגשה הסכמת כל הבעלים. 4.50 מ'	בוצע פרסום מכוח תמ"א 38: ניתן לאשר בהתאמה למגבלות התכנית המופקדת רובע 5 ו-6
זכויות בנייה: שטח המגרש 346 מ"ר: תכנית תקפה:	שטח עיקרי לפי 44 120% שהם 415 מ"ר + ממ"דים תוספת של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק: 7*13 יח"ד = 84 מ"ר + תוספת זכויות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת: (183 מ"ר + 26 מ"ר) * 3 = 627 מ"ר סה"כ: 711 מ"ר סה"כ: שטח כולל 1126 מ"ר + ממ"דים + שטחי שירות התאמה למופקדת: עד 325% משטח המגרש במגרשים שקטנים מ-500 מ"ר = 1,124.5 מ"ר (שטח כולל)	791 מ"ר שטח עיקרי 1069.05 מ"ר שטח כולל. בהתאם.	
רצועה מפולשת	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.	בהתאם	
מס' יחידות מותר	6.29 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע התאמה למופקדת:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקדם הצפיפות יהיה 80 מ"ר שטח כולל = 1,124.5 מ"ר/80 מ"ר = 14 יח"ד	11 יח"ד.	בוצע פרסום מכוח תמ"א 38: ניתן לאשר בהתאמה למגבלות התכנית המופקדת רובע 5 ו-6
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 והתאמה למופקדת			
תכסית	65% מתכסית הקומה העליונה (=130 מ"ר)	129 מ"ר	
גובה בנייה	3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	4.50 מ'	
נסיגות	3.00 מ' חזית קדמית 2.00 מ' חזית אחורית	5.66 מ' 2.22 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם	

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	בהתאם בהתאם	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית. (= כ-5 מ')	בהתאם	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם 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	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה קומות בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, חללים טכניים, חדר משחקים בשטח נלווה ליח"ד	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם	
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	מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה הצמודה ממזרח בכתובת הירדן 10א. גודל שני המגרשים יחד הוא 698מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 594מ"ר, המהווים 85% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.	

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:**הקלות מבוקשות:**

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
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	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
4	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
5	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע, מכח תמ"א 38
6	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה כ-4 מ'
7	תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל
8	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
9	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ' - בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מגבול המגרש
10	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 65 % במקום 45 % המותרים על פי תכנית
11	הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
12	פטור ממרפסות שירות
13	בניה בקו 0 מלא בקיר משותף בין חלקות 31 ו-32
14	הקמת חניונים ומערכות משותפות עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32
15	חישוב 15% שטח חילחול מחלקות 31 ו-32 במאוחד
16	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש ובמרווח הצידי והאחורי ל 1.8 מ' במקום 1.5 מ' המותרים
17	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
3	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
4	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
5	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
6	ניתן לאשר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
7	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.
8	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם לתקנות.
9	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם לתקנות.
10	הקלה אינה נדרשת. המבוקש אינו נראה בתוכנית.
11	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם למגמות התכנון.
12	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
13	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר בכפוף להסכמת בעלי הזכויות ובהתאמה לתכנית ו-6 המופקדת.
14	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
15	אינה הקלה. לא נדרשת.

#	התייחסות
16	לא ניתן לאשר. גובה גדרות תוקנו בהתאם לנדרש לפני דיון בבקשה.
17	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 10/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 04.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.2.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.2.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 11 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 11 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 1 מקום חניה לאופנועים
- 11 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) , מתוך 25 מקומות חניה המתוכננים במתקן חניה משותף ל - 2 חלקות הסמוכות בכתובת הירדן 10 והירדן 10א
- 1 מקום חניה לאופנועים מתוך 2 מקומות חניה המתוכננים ל - 2 המגרשים בקומת קרקע
- 11 מקומות חניה לאופניים מתוך 22 מקומות חניה המתוכננים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025
חדר אשפה ובו עגלות ומיכלים.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 20.11.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 31451 ו-31452:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. כל העצים נמצאים במיקום של מרתף מתוכנן ובצמוד לבנייה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,206.20.
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 ₪ 2,706.20 יינטעו עצים ברחבי העיר.
הוצגו בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכימת החלחול מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 22.10.2023

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

התקבלה הצהרת מהנדס השלד ערן שילר מתאריך 13/9/2023, כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיפים 8-9 לתמ"א 38 וכי הבניין אינו מבנה שת"י 413/3 פטר אותו מתחולתו ולפיכך יש לחזקו.

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	חלבוב רותמי	5.00	30.00	5.00	כריתה	1,357.20
2	תות לבן	10.00	35.00	7.00	כריתה	4,849.00
3	ושינגטוניה חסונה	14.00	30.00	3.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה

מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"
ביוב - תקין - "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי"
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 31 בגוש 6909 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 02.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד בבניין, בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממערב, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממערב (בקשה מס' 24-1393 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים.

סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממערב בכתובת הירדן 10.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ' - בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מגבול המגרש
- הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
- פטור ממרפסות שירות
- הקמת חניונים ומערכות משותפות (כולל חדר מדרגות וגג עליון) עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
- תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכלל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
- תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית (במסגרת הזכויות המותרות)

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הירדן

התנאי
10.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,206.20.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת 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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
	ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב במרתפים כאשר הכניסה למרתף חניה דרך מעלית רכב בכתובת הירדן 10.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

#	התנאי
7	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית לשטחים המשותפים בין שני הבניינים
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד בבניין, בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממערב, שחיצוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממערב (בקשה מס' 24-1393 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים.
סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממערב בכתובת הירדן 10.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ'.
- בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מגבול המגרש
- הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
- פסור ממרפסות שירות
- הקמת חניונים ומערכות משותפות (כולל חדר מדרגות וגג עליון) עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
- תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכלל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
- תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית (במסגרת הזכויות המותרות)

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הירדן 10.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,206.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב במרתפים כאשר הכניסה למרתף חניה דרך מעלית רכב בכתובת הירדן 10.

עמ' 193

מידע: 22-02034 רישוי: 24-1394 ת.בניין: 010-0110א

#	תנאי
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית לשטחים המשותפים בין שני הבניינים
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0187	תאריך הגשה	26/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	שמרלינג 11, עין יעקב 2	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	6927/20	תיק בניין	011-0156א	
מס' תב"ע	3501, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	405.00	

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	אמיר פרס	הרב ניסנבוים יצחק 35, בת ים 5962029	
בעל זכות בנכס	אשר אוקנין	יצחק נפחא 2, באר שבע 8489900	
עורך ראשי	איתי נבון	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402	
מתכנן שלד	רימון צדיק	בצלאל 5, רמת גן 5252105	

מהות הבקשה: (מגי אור)

הריסת המבנה הקיים על 3/4 מהחלקה, למעט חזיתות לשימור, והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם הבניין ממזרח שנמצא על רבע מהחלקה, מקומות החניה של החלקה הנ"ל נמצאים בחניון משותף של חלקות סמוכות (16,17,18,19) על פי היתרים מס' 20-0278 , 200340 , 20-0291 , 20-0279 הבניין מכיל:
במרתף: חדר משחקים, ממ"ד, חצר אנגלית ופיר מעלית לכל יחידה.
בקומת הקרקע: 2 יח"ד, כל יחידה עם מדרגות פנימיות, פיר מעלית בין הקומות וחצר אחורית מוצמדת.
בקומה א': מפלס קומה א' של 2 יחידות הדיור, עם מדרגות פנימיות, מעלית, ומרפסת בולטת לכיוון חלקה 19.
עליית הגג: מפלס עליון של כל יחידה עם יציאה למרפסת גג הכוללת ג'קוזי.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין לפי היתר 19-1061 הבנוי על 1/4 מהחלקה.
על 3/4 החלקה הנותרת קיים מבנה מגורים בן קומה אחת עם חזיתות לשימור

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-1277	03/11/2019	19-1061	19/01/2020	הריסת יחידת הדיור המזרחית, מלבד הקיר הקדמי שהינו לשימור והקירות הצדדיים המשותפים. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועלית גג מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות - עבור יחידת דיור אחת . במרתף: חדר משחקים לילדים, ממ"ד, חדר

עמ' 195
מידע: 23-00100 רישוי: 25-0187 ת.בניין: 011-0156א

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				שירותים וחצר אנגלית. השתתפות בקרן חנייה עבור 2 מקומות החניה הדרושים והחסרים.
22-1542	12/09/2022	22-1503	11/01/2023	שינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 19- 1061 שניתן בתאריך 23/01/2020 - להריסת יחידת דיור מזרחית והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות עבור יח"ד אחת הכוללים: - בקומת המרתף: שינוי בקונטור החצר האנגלית - בקומת הקרקע: שינוי פיר מעלית שירותים ומהלך מדרגות. - בקומה א': שינוי מהלך מדרגות ושינויים פנימיים - בקומת עליית הגג: שינוי מהלך מדרגות ושינויים פנימיים - שינויים בחזית הדרומית, מערבית וצפונית עקב השינויים פנימיים

בעלויות:

3/4 הנכס הנדון בבקשה זו בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם מטעם בעלי הזכויות בנחס עו"ד אמיר פרס.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3501

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ כל שטחי הבניה 140% לא כולל עליית גג עליית גג	$405 \times 140\% \times 3/4 = 425.25$ מטר	410.5 מטר	
קו בניין לחזית רח' שמרלינג	0 מטר	0 מטר - חזית לשימור	
קו בניין לחזית רח' עין יעקב	0 מטר	0 מטר - חזית לשימור	
קו בניין צדדי לחזית צפונית	2.5 מטר	2.5 מטר	
תכסית	$= 405 \times 80\% \times 3/4$ 243 מטר	214 מטר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות כפוף למגבלות עיצוביות	2 + עליית גג	2 + עליית גג	
צפיפות שטח יחידת דיור ממוצע לא יפחת מ80 מ"ר (עיקרי	405X3/4= 303.75 מטר 3.79 = 303.75/80	2 יח"ד	
גובה רכס הגג	10.6	10.77	0.17 מ' – מדובר בקו רכס המשכי לחלקה 16 ולמבנה הקיים על 1/4 מהחלקה לדרישת מחלקת שימור
תחילת שיפוע הגג	6.60	7.21	כתוצאה מדרישת מחלקת שימור לקו רכס המשכי
שיפוע גג רעפים	50%-40%	50%	

תכנית ע

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	3 קומות למרתפי חניה, בקומת מרתף עליונה יותרו שטחים לשימוש עיקרי מתוך השטח העיקרי המותר עפ"י הוראות התכנית	1	
שימושים	מקלט, שטחים נלווים ושטחי שירות כללים	ממ"ד, חדר משחקים וחדר שירותים לכל יחידה	
תכסית	תכסית קומת קרקע	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	

הערות נוספות:

1. על החלקה קיים בניין לפי היתר 1061-19 הבנוי על 1/4 מהחלקה. על 3/4 החלקה הנותרת קיים מבנה מגורים בן קומה אחת עם חזיתות לשימור. הכניסה לחנין תהיה מחלקה 19. 2. הבקשה להיתר בחלקה מס' 20 בגוש 6927 בכתובת שמרלינג 11 הינה חלק מפרויקט אחד, המכיל בנייה חדשה בחלקות 17,18,19, אשר נמצאות בשלב בנייה ותוספות בניה בחלקות 16 ו20 המרתף הקיים בחלקות 17,18,19 מהווה מרתף משותף ל- 5 החלקות וכולל זיקת הנאה למעבר בין החלקות ושימושים משותפים במרתפים. המרתף המשותף אושר בהקלה במסגרת בקשות 20-0278 , 200340 , 20-0291 , 20-0279.

3. בהמשיך להתייחסות מנת"ע מתאריך 18.02.2025 יש להגיש סט תכניות קונסטרוקציה בשלה תחילת עבודות לאישור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת גקוזי בקומת הגג ל
2	החניות הנדרשות על פי תקן מסודרות במגרשים הסמוכים , חלקות 17-18-19, בהם מוקם חניון רובוטי תת קרקעי.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת, ניתן להסדיר ג'קוזי במידות 2.5 X 2.5 במרפסת גג בהתאם למוצע.
2	ניתן לאשר - המבוקש,סידור חניות בחניון משותף שאושר בהקלה בחלקות 16,17,18 ו19 הינו לצורך תכנון מיטבי של חניון . (ראה הערה מס' 2)

תאריך הודעה אחרונה: 12/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 03.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-24.7.25 ותכנית אדריכלית מ - 26.12.24

הבקשה היא לבניין חדש הכולל 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר תוך שימור קירות החיצוניות היות ומבנה לשימור שאינו בתחום אתר השימור ע"פ סעיף 6.2 בתקנון לפי תב"ע 3501 תפרי נווה צדק - דרום (5)

דרישת התקן:
2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 18 מקומות חניה (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכה) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי משותף ל - 5 מגרשים הסמוכים בכתובת אליעזר רוקח 10, אליעזר רוקח 12 , אליעזר רוקח 14 , שבזי 5 ושמרלינג 11

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.07.2025

הוטען אישור של מאיר ראובן מנהל בכיר בתחום האשפה מתאריך 4.1.24
אישור לפינוי אשפה באמצעות 2 ביתנים
1 למסחר
1 למגורים
האישור תקף לחלקות 16+17+18+19+20 גוש 6927

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 03.12.2025

שינויים בתוך קונטור בנייה קיים.
התוכנית היא חלק ממתחם.
מוצגים 4 עצים לנטיעה בחצרות פנימיות פרטיות - מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.11.2023

עורך הבקשה הצהיר כי מדובר בבנין לשימור ולא מתבצעת בניה לפי תמא 38. המלצת התחנה היא לתת פטור

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין קיים טרם נהרס (בחלקו), בניין המבוקש טרם התחילו לבנות. שימו לב, חוסר מידות של גדר הפרדה קיימת בין חלקות (שכנים), מיקום למזגנים ודודים.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמליניצקי 02.11.2023)

חו"ד לתיק ורוד

01/11/2023

שמרלינג 11 - מבנה לשימור

מבנה מגורים אופייני מתקופת סוף המאה ה-19, נווה צדק

חוות דעת מח' שימור להיתר

מדובר בנכס בשטח של 75% משטחה של חלקה מס' 20 בגוש מס' 6927. במסגרת בקשה זו מבקשים לשמר את קירות מעטפת המבנה הקיים עם כל הפרטים המקוריים כאלמנט קיים לשימור ולשלב אותן בבנייה חדשה לפי הוראות תכ' 3501 עבור שתי יח"ד עם מרתפים חדשים וקומת עליית גג. הבניין יהווה חלק המשכי לבנייה הקיימת בשטח של 25% מחלק החלקה 20, עבור יח"ד אחד, שנמצאת בשלבי סיום העבודות.

חו"ד מחלקת השימור לבקשה:

אין מניעה למבוקש בהתאם הבאים:

- השלמת שיקום ושימור קירות מעטפת המבנה המקורי מאבן כורכר לפי כל הפרטים, בהתאם לתיק תיעוד והנחיות מח' השימור – תנאי לאכלוס המבנה המבוקש.
- התאמה מלאה לפרטים זהים למקוריים, כולל פרטי נגרות, מסגרות, חומרי בנייה וחומרי גמר – לפי מקור והנחיות מח' השימור – תנאי לאכלוס המבנה.
- התאמה מלאה לגובה קירות מעטפת המבנה עם היחידה שבביצוע כעת, עם חריגה מגובה המותר לקירות בקו בניין "0" ולרכס הגג בהוראות התכנית בהמלצת מח' השימור ובהתאם להוראות תכ' 3501.
- הסתרת כל מתקנים הטכניים בחצרות המונמכות או בחלל הגג.
- לא ימוקמו וונטות ופתחי אוורור בחזית המבנה. לא ימוקמו פתחים טכניים בגדרות/חזיתות המבנה.

יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- 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.
- תיק התיעוד אשר הוגש עבור המבנה, מאושר על ידי מח' השימור. במידה ובמהלך ביצוע עבודות יתגלו פרטים נוספים שטרם ידועים - יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- במידה וידרשו שינויים מהותיים לבקשה - תובא הבקשה לתיאום נוסף עם מח' השימור.

עמ' 199

מידע: 23-00100 רישוי: 25-0187 ת.בניין: 011-0156א

- האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

צנרת מים, דלוחין ושופכין

לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדריכל להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא זהה למקורית, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/קופסאות על פני מעטפת המבנה.

טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון גמר המקורי של קירות המבנה ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יבוצע חדש על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים (עם חרס טחון בעיבוד אדוק) יבוצע על פי המקור והנחיות השימור.
יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
הנחיות לביצוע טיח מיוחד עם שבירי חרס, כדוגמת המקורי, יינתנו בשטח.
לפי הטכנולוגיה המקורית הקירות לא נצבעו, אלא קיבלו גוון מהחרס שנמצא בתערובת הטיח.
במידה ותידרש צביעת החזיתות, תבוצע בצבע סיד, סיליקה או סילוקסני על פי הוראות היצרן ובתיאום עם מח' השימור. גוון - לתיאום ואישור מח' השימור לפני ביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.
תוספת הבניה החדשה תטויח בטיח כמו בקירות המקוריים כהמשך ישיר של המבנה הקיים.
יש לתאם מול שמ"מ ומח' השימור, פרט חיבור בין קירות כורכר הקיימים לבין קירות החדשים לפני ביצוע כדי להבטיח שכבת הפרדה הנדרשת ביניהם.
יש ליישם רשת מתכת רכה מגולוונת, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים בתיאום עם שמ"מ ומח' השימור.
שיקום קרניזים ובליטות במשיכה על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ.

מרפסות

איטום וניקוז מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים - על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות.

שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, במשקוף בין החלון לתריס. פרטים, גוון הצבע - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- תיבות דואר, אינטרקום

פרטים של ת.ד., אינטרקום, גופי תאורה, שילוט - לתיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

למבנה - גג רעפים, הרעפים מדגם מרסי או ש"ע, עפ"י דוגמא מאושרת לפני ביצוע.

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.

המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.

איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד. איטום הגג - בהתאם להנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פיתוח שטח

בחצר המבנה יושלל עץ בוגר כפי שמסומן בתכנית, סוג העץ והצמחייה - לתיאום עם מח' השימור לפני ביצוע.

תוכנית פיתוח מפורטת, הכוללת פרטי גדרות, סבכות, שערים, שבילים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים - לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

ביצוע הפיתוח, כולל נטיעות עץ בוגר וצמחייה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכת הגוונים

מערכת הגוונים וחומרי הגמר למעטפת המבנה תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג ולאשר את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים, להכין דוגמאות של כל גוון ולאשר את הדוגמאות לפני ביצוע בשטח.

עמ' 201

מידע: 23-00100 רישוי: 25-0187 ת.בניין: 011-0156א

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

- חיזוק המבנה

חיזוק מבנה קיים, גם על ידי יציקות נקודתיות/השתלת פרופילי פלדה בקירות המבנה המקורי, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור לפני ביצוע.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ קירות המבנה המקורי - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לחלק המבנה שבמסגרת הבקשה.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה

מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור המים ביחד עם חלקה 19 עין יעקב 4
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 23.07.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 20 בגוש 6927 בבעלות פרטית

מגירה 2000:

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

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים על 3/4 מהחלקה, למעט חזיתות לשימור, והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם הבניין ממזרח שנמצא על רבע מהחלקה, מקומות החניה של החלקה הנ"ל נמצאים בחניון משותף של חלקות סמוכות (16,17,18,19) על פי היתרים מס' 20-0278, 200340, 20-0291, 20-0279 הבניין מכיל:

במרתף: חדר משחקים, ממ"ד, חצר אנגלית ופיר מעלית לכל יחידה.
בקומת הקרקע: 2 יח"ד, כל יחידה עם מדרגות פנימיות, פיר מעלית בין הקומות וחצר אחורית מוצמדת.
בקומה א': מפלס קומה א' של 2 יחידות הדיור, עם מדרגות פנימיות, מעלית, ומרפסת בולטת לכיוון חלקה 19.

עליית הגג: מפלס עליון של כל יחידה עם יציאה למרפסת גג הכוללת ג'קוזי.
לאשר את ההקלה הבאה:

חניון משותף עם המגרשים הסמוכים - חלקות 16-17-18-19, בהם מוקם חניון רבובטי תת קרקעי עם 2 קומות

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חו"ד מחלקת השימור לבקשה: אין מניעה למבוקש בהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר המקורי לא יבלטו מתקנים הטכניים מעבר למעקה בני/ מישור הגג המשופע לא ימוקמו וונטות ופתחי אוורור בחזית המבנה יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה/מהנדס העיר ובמידת הצורך לחזור לתיאום עם מח' השימור.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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.

#	התנאי
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור סט תכניות קונסטרוקציה לביצוע מול נת"ע
2	תנאי לעליה לקרקע:

הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לעליה לקרקע.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בקומות המרתף בן חלקות 16-17-18-19 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך חלקה 19,
3	תנאי למתן תעודת גמר למגרשים באתר השימור ולמגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, שאינם באתר השימור, יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור.
4	תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור רשות הכבאות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים על 3/4 מהחלקה, למעט חזיתות לשימור, והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם הבניין ממזרח שנמצא על רבע מהחלקה, מקומות החניה של החלקה הנ"ל נמצאים בחניון משותף של חלקות סמוכות (16,17,18,19) על פי היתרים מס' 20-0278 , 200340 , 20-0291 , 20-0279 הבניין מכיל:

במרתף: חדר משחקים, ממ"ד, חצר אנגלית ופיר מעלית לכל יחידה.

בקומת הקרקע: 2 יח"ד, כל יחידה עם מדרגות פנימיות, פיר מעלית בין הקומות וחצר אחורית מוצמדת. בקומה א': מפלס קומה א' של 2 יחידות הדיור, עם מדרגות פנימיות, מעלית, ומרפסת בולטת לכיוון חלקה 19.

עליית הגג: מפלס עליון של כל יחידה עם יציאה למרפסת גג הכוללת ג'קוזי.

לאשר את ההקלה הבאה:

חניון משותף עם המגרשים הסמוכים - חלקות 16-17-18-19, בהם מוקם חניון רובוטי תת קרקעי עם 2 קומות

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חו"ד מחלקת השימור לבקשה: אין מניעה למבוקש בהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר המקורי לא יבלטו מתקנים הטכניים מעבר למעקה בני/ מישור הגג המשופע לא ימוקמו וונטות ופתחי אוורור בחזית המבנה יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה/מהנדס העיר ובמידת הצורך לחזור לתיאום עם מח' השימור.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור סט תכניות קונסטרוקציה לביצוע מול נת"ע
2	תנאי לעליה לקרקע: הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לעליה לקרקע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בקומות המרתף בן חלקות 16-17-18-19 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך חלקה 19,
3	תנאי למתן תעודת גמר למגרשים באתר השימור ולמגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, שאינם באתר השימור, יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור.
4	תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

עמ' 205

מידע: 23-00100 רישוי: 25-0187 ת.בניין: 011-0156א

#	תנאי
6	אישור רשות הכבאות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

צוות התנגדויות

מספר בקשה	23-1282	תאריך הגשה	21/08/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	ניר עם 14, יפרח 11	שכונה	ביצרון ורמת ישראל	
גוש/חלקה	6150/687	תיק בניין	0761-014	
מס' תב"ע	1, 2248, 2691, 304, 367, ג1, ע1, קי, תמ"א/1	שטח המגרש	255.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עילם וייס	יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511
מבקש	יערה מרציאנו	יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	הצבי 15, ירושלים 9438622
עורך ראשי	טל דלמן	שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניה שלא באגף אנכי
2	בניה שלא ברצף
3	בניה שלא עפ"י נספח בינוי
4	ממ"ד בקו מגרש צידי 0

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה כאשר התכנון המבוקש עולה בקנה אחד עם כלל בעלי הזכות בנכס ובפתרון משותף, תוך אי פגיעה במרקם הסביבתי ובחזית הבניין, ניתן לאשר מכח תכנית 2691.
2	ניתן לאשר את ההקלה כאשר התכנון המבוקש עולה בקנה אחד עם כלל בעלי הזכות בנכס ובפתרון משותף, תוך אי פגיעה במרקם הסביבתי ובחזית הבניין, ניתן לאשר מכח תכנית 2691.
3	ניתן לאשר את ההקלה כאשר התכנון המבוקש עולה בקנה אחד עם כלל בעלי הזכות בנכס ובפתרון משותף, תוך אי פגיעה במרקם הסביבתי ובחזית הבניין.
4	ניתן לאשר את ההקלה כאשר התכנון המבוקש עולה בקנה אחד עם כלל בעלי הזכות בנכס ובפתרון משותף, תוך אי פגיעה במרקם הסביבתי ובחזית הבניין, על פי תקנות סטייה ניכרת סעיף 4.3 ניתן לאשר.

תאריך הודעה אחרונה: 03/11/2025 והתקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת וועדת הערר מיום 20/07/2025 , הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר תיקון תכנית ההגשה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 בתאריך 14/02/2024 אושרה בקשה להרחבה יח"ד בקומה

א' בבניין מגורים טורי לרבות תוספת חדר מחוץ.

משאשרה הבקשה ונדחו ההתנגדויות בחלקן, הוגש ערר על ידי המתנגדים לבקשה (להלן בעלי הזכות בנכס לתת החלקה בקרקע הממוקמת תחת תת החלקה נשוא הבקשה). עיקר ההתנגדויות היה על מיקום תוספת הממ"ד בדירת המבקש המחייבת הורדת עמודים לקומת הקרקע לחצר המתנגד.

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 20/07/2025, נתבקש לבצע תיקון בתכנית הבקשה אשר תביא לשביעות רצון שני הצדדים בהתאם.

כעת תכנית ההגשה תוקנה לשביעות רצון בעלי הזכות בנכס ולשביעות רצון בעל הזכות בנכס לתת החלקה בקרקע ואנו מביאים את התכנית לאישור מחדש. בתכנית ההגשה המבוקשת כיום- מתוכנן ממ"ד חדש במרווח הצדי כאשר התכנית מציגה גם התייחסות עתידית לתוספת ממ"ד תחתיו לבעל הזכות בנכס בקרקע. מדובר בבניין טורי נמוך בן 2 קומות ומיקום הממ"ד במרווח הצדדי עורפי אינו פוגע בחזיתות המבנה והמרקם הסביבתי. אין מניעה מלאשר את המבוקש.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מגי אור)

בהמשך לנאמר לעיל,

1. לאשר את תוספת הממ"ד במרווח הצדדי בקומה א', בבניין מגורים בן 2 קומות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- ממ"ד בקו בניין 0 במרווח צדדי

- בנייה שלא בהתאם לנספח בינוי

- בנייה שלא ברצף

- בנייה שלא באגף אנכי

- ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.

בכפוף לכלל התנאים אשר אושרו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 בתאריך

14/02/2024

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 הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
6	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
8	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 הבניין והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם**מהות הבקשה: (מגי אור)**

שינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה, כמפורט:

1. הריסת הדירה ובנייתה בצורה מורחבת לחזית צפונית, דרומית ומערבית, כולל שיפור מיגון, מעל עמודים תומכים בקומת הקרקע.
2. שינוי מיקום מדרגות כניסה לדירה.
3. הוספת מרפסת פתוחה בחזית לרחוב יפרח.
4. תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, הסדרת מרפסת גג ופרגולה בצמוד.

בחצר: הריסת מחסן קיים ושיפוץ הגדר בחלק מגבול המגרש לחזית רחוב יפתח.

מצב קיים:

על מגרש בין 2 רחובות מקבילים יפרח וניר עם קיים בניין מגורים בן 2 קומות, המכיל 2 יחידות דיור, בקיר משותף עם בניין השכן בחלקה הסמוכה בצד מזרח.
הבניין הנדון ובניין השכן הוקמו כשיכון עירוני עפ"י היתר משנת 1951 עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
		548	17/09/1976
		578	04/12/1967
		432	09/10/1967
		646	20/11/1951
20-1691	29/12/2020		

הוספת מחסן בחצר.
הרחבת הדירות בקומת הקרקע ובקומה השנייה.
הוספת חדר בקומת קרקע וקומה שנייה.
בניין בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור (כולל הבניין בקיר משותף בצד מזרח).
שינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה ותוספת חדר יציאה לגג.
הבקשה נדחתה בעיקר על בניה שלא ברצף ואי קבלת הסכמת השכן.

בעלויות:

הנכס רשום בפנקס הזכויות, בבעלות קרן קיימת לישראל ללא רישום חלקות משנה.
הוצג אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל כי למבקשים יש הסכם חכירה מהוונת עד שנת 2048.
באישור מצוין כי אין צורך להחתים את רשות מקרקעי ישראל על תכניות הבניה.
לחוכרי הדירה בקומת הקרקע נשלחה הודעות לפי תקנה 36ב' **והתקבלה התנגדות.**

התאמה לתב"ע

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח יחידת דיור לאחר הרחבה	114 מ"ר	114 מ"ר	
חדר מחוזק	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	
קו בניין			
לחזית יפרח	4 מ'	4 מ'	
לחזית ניר עם	3 מ'	3 מ'	
צדדי מערבי	2.5 מ'	2.5 מ'	
צדדי מזרחי	קיר משותף	קיר משותף	

חדר יציאה לגג מכח תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% בבניה בו זמנית	56%	
גובה	נטו: כגובה קומה טיפוסית ולא	2.8 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יעלה על 3 מ'		
	ברוטו: 5 מ'	3.35 מ'	
נסיגות	2 מ' לרח' יפרח	2.65 מ'	
	2 מ' לרח' ניר עם	4.53 מ'	
	1.2 מ' לצד מערב	1.2 מ' 0 מ'	פורסמה הקלה
מצללה	1/3 משטח הגג	בהתאם למותר	
	1.2 מ' נסיגה מחזיתות	1.5 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	מוצע סולם עליה לגג	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

זכויות בניה:

על פי תכנית 2248 הכוללת נספח בינוי הדירה מוגדרת כטיפוס B1.
השטח שניתן יהיה להוסיף לדירות המקור יהיה 52 מ"ר ובסה"כ שטח הדירה לאחר הרחבה יהיה 114 מ"ר.
בנוסף לפי תכנית ג1 בבניה בו זמנית ניתן לבנות חדר יציאה לגג בתכסית של עד 65% משטח הגג.

חדר על הגג:

בהתאם להוראות תכנית ג1 חדר יציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה מצורף...".

מאחר ולשון התכנית לעניין ההסכמות נוקטת במונחים הנוגעים לבניין שנרשם כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין, "שטח גג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין כרשום בלשכת רישום המקרקעין, "בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק", הרי שיש להחיל את דרישת ההסכמה רק על בניינים הרשומים כבתים משותפים.

לכן במקרה הנדון אשר איננו בניין משותף אין צורך בהסכמה של 75%.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניה שלא באגף אנכי
2	בניה שלא ברצף
3	בניית חדר על הגג עפ"י ג1 בהעדר הסכמת שכנים
4	ניוד שטח 6 מ"ר מחסן מהחצר לקומה א
5	בניה שלא עפ"י נספח בינוי
6	תוספת 6% משטח המגרש
7	העדר חלקי של נסיגת חדר על הגג מקו חזית צדדית

תאריך הודעה אחרונה: 23/05/2023 והתקבלו התנגדויות

1-2: ניתן להמליץ על בניה שלא ברצף. הרחבת הדירה בקומה השנייה ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

3: לא נדרשת (ראה הערות נוספות מעלה).

4: לא נדרשת.

5: ניתן להמליץ על שינוי מיקום המדרגות ביחס לנספח הבינוי לצורך שיפור תכנון.

6: לא נדרשת.

7: ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ענג סגל - ניר עם 14, תל אביב - יפו 6794014, שחר אילן - ניר עם 14, תל אביב - יפו 6794014	כמפורט בכתב ההתנגדות הרצ"ב

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

1. **הוגשה התנגדות על ידי עו"ד ירון אלמוגי ממשרד עורכי דין שלזינגר אלמוגי ושות', בשם החוכרים של הדירה בקומת הקרקע.**
2. **עיקרי ההתנגדות:**

3. הבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירה בקומת הקרקע בפעם שנייה בניגוד להוראות תקנה 36 ולהוראות התכניות התקפות לעניין בנייה ברצף.
4. הבניה המבוקשת לכיוון רחוב ניר עם תפגע בגינה המשמשת את הדיירים בקומת הקרקע בעניין חסימת אור טבעי, כריתת 4 עצים והריסת שטח הגינון, הצבת עמודי בטון במרכז החצר מול חלון בסלון דירת הקרקע וקולטני מי הגשמים, הינם לתוך הגינה.
5. הבניה תהווה מפגע בטיחותי והדיירים בקומת הקרקע לא יוכלו לנהל אורך חיים נורמלי ויצריך פינוי הדיירים למגורים חלופיים.
6. הבקשה כוללת בניה על גג הבניין, שהינו רכוש משותף וזאת ללא הסכמת החוכרים בקומת הקרקע וזאת בניגוד להוראות תכנית ג1. לא מוצע פתרון לגישה חופשית לגג הבניין לשימוש כל הדיירים.

7. התייחסות להתנגדות:

8. הבקשה הנדונה נדחתה ברשות רישוי בעיקר מאחר ולא פורסמו ההקלות הנדרשות. בבקשה הנדונה פורסמו הקלות ונשלחה הודעה בהתאם לתקנות החוק.
9. ניתן להמליץ על הקלה שלא ברצף בשל הרצון לאפשר הרחבות בהתאם לתכנית תקפה אשר מביאות לשיפור תנאי החיים.
- בבחינת אי הנוחות הזמנית של דיירי קומת הקרקע אל מול הרחבת הדירה השנייה כולל חדר מחוזק ניתן להמליץ על אישור ההקלה אשר בעתיד יוכלו גם דיירי קומת הקרקע לבנות בהתאם.
- נוסף תנאי לאי גרימת נזקים ונקיטת כל האמצעים לאי פגיעה ביציבות הנכסים הגובלים.
10. נעשתה פניה לעורכת הבקשה להזת העמוד מול מרכז החלון והבקשה תוקנה בהתאם.
- בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי קיים עץ בוגר 1 הממוקם בשטח הבניה המבוקשת.
11. במקרה הנדון אין צורך בהסכמה של 75% לבניה על הגג מאחר ולא מדובר בבית משותף, מוצעת גישה לגג העליון ע"י סולם ומצוין בתכנית "סולם משותף לעליה לגג".

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 19.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף

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

עמ' 212

מידע: 22-02802 רישוי: 23-1282 ת.בניין: 0761-014

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ אחד בוגר כמפורט בטבלה זו הממוקם בשטח הבניה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1459.
לא נדרשים עצים חדשים לנטיעה, הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 1459 ייגבה מהמבקש
במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

מרחבים מוגנים

מבוקש לבנות חדר מחוזר - שיפור מיגון.
הוטען אישור של פיקע"ר מה-12.4.2023 לשיפור מיגון.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו הודי	3.00	7.00	3.00	שימור	605.00
2	הדר לימון	4.00	23.00	3.50	שימור	2,392.00
3	פיקוס בנימינה	2.50	8.00	2.00	שימור	241.00
4	סיאגרוס רומנזוף	5.00	23.00	4.50	שימור	1,860.00
5	סיאגרוס רומנזוף	5.00	18.00	4.50	שימור	1,139.00
6	הדר תפוז סיני	2.50	11.00	2.00	כריתה	243.20
7	הדר לימון	4.00	19.00	4.00	שימור	1,360.20
8	בריכיכטון אדרי	3.00	7.00	1.50	שימור	221.60
9	בריכיכטון אדרי	6.00	35.00	4.50	שימור	7,385.30
10	שפלה מקרינה	5.00	22.00	3.00	כריתה	1,215.80

חו"ד פיקוח

(ע"י לב פוטשניקוב 02.08.2022)

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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 11.08.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים
קיימת ניהול לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש
חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי

נכסים - (ע"י ענת איבגי 09.08.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 687 בבעלות 6150 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

- לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה כולל חדר מחוזק והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בבנין מגורים בן 2 קומות.
- לאשר את ההקלות הבאות:
בניה שלא ברצף - הרחבת הדירה בקומה השנייה ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

בניה שלא עפ"י נספח הבינוי.

- ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.
3. לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הצבת עמוד מול חלון דירתם וגישה לגג העליון, התקבלה תכנית מעודכנת ע"י עורכת הבקשה עם מיקום העמוד בצמוד לגבול המגרש ללא חסימת חלון וסימון סולם עליה משותף לגג. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן, אי הנוחות של הדיירים בקומת הקרקע הינה זמנית והבניה המבוקשת תואמת את קו ההרחבה המותר על פי תכנית 2248 ומאפשרת שיפור תנאי הדיור, כולל חדר מחוזה, אשר בעתיד יוכלו דיירי קומת הקרקע להרחיב בהתאם. נוסף תנאי להיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הבניין.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות הבניין והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיכוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 ש.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

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

#	תנאי
	המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 25 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה כולל חדר מחוזק והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בבניין מגורים בן 2 קומות.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
בניה שלא ברצף - הרחבת הדירה בקומה השנייה ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.
בניה שלא עפ"י נספח הבינוי.
ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.
3. לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הצבת עמוד מול חלון דירתם וגישה לגג העליון, התקבלה תכנית מעודכנת ע"י עורכת הבקשה עם מיקום העמוד בצמוד לגבול המגרש ללא חסימת חלון וסימון סולם עליה משותף לגג. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן, אי הנוחות של הדיירים בקומת הקרקע הינה זמנית והבניה המבוקשת תואמת את קו ההרחבה המותר על פי תכנית 2248 ומאפשרת שיפור תנאי הדיוור, כולל חדר מחוזק, אשר בעתיד יוכלו דיירי קומת הקרקע להרחיב בהתאם. נוסף תנאי להיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הבניין.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות הבניין והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 ט.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את תוספת הממ"ד במרווח הצדדי בקומה א', בבניין מגורים בן 2 קומות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- ממ"ד בקו בניין 0 במרווח צדדי

- בנייה שלא בהתאם לנספח בינוי

- בנייה שלא ברצף

- בנייה שלא באגף אנכי

- ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.

בכפוף לכלל התנאים אשר אושרו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 בתאריך

14/02/2024

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 הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
6	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
8	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 הבניין והנכסים הגובלים.

עמ' 216

מידע: 22-02802 רישוי: 23-1282 ת.בניין: 0761-014

#	תנאי
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1693	תאריך הגשה	26/11/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	אחוזה 24א	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	6929/79	תיק בניין	0151-024א	
מס' תב"ע	2277, ע1, תמ"א/4/ב34	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רונן רזון	נוה שלום 13, תל אביב - יפו 6514035
בעל זכות בנכס	אברהם נוח	הדקל 12, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	אורי נוח	קהילת סלוניקי 14, תל אביב - יפו 6951314
עורך ראשי	ענת גיא- גלמן	שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 19-0602 שניתן בתאריך 20/11/2019 ל: הריסת מבנה קיים בן קומה אחת במגרש (אזור לשימור). הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם עליית גג עבור 2 יח"ד, מעל קומת מרתף. היתר בנייה מס' 19-0602 ניתן בתאריך 20/11/2019 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 20/11/2022. למועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה "תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר". ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 22/01/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה נוספת של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60 (א), בהיתר מס' 22-1431 מתאריך 22/01/2023 עד לתאריך 22/01/2026. התקבל מכתב מעורך הבקשה ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו: נומבר 2019 ניתן היתר בנייה למגרש לבניית בניין בין שתי דירות מגורים. מיד עם הוצאת ההיתר ובחודש ינואר 2020 הוגשה תביעת פינוי כנגד הדייר המוגן, התביעה הוגשה עם תחילת מגיפת הקורונה דבר אשר האריך את זמן הטיפול בה. פסק הדין ניתן רק בחודש פברואר 2022, בהתאם לפסק הדין מועד הפינוי של הדייר נקבע לחודש אוגוסט 2022. עם פינוי הדייר החל הטיפול בקבלת היתר תחילת עבודות אשר ניתן במאי 2023. היתר תחילת עבודות ניתן בחודש אוגוסט 2024.

לאחר קבלת היתר נהרס המבנה הישן העומד על המגרש, והייתה כוונה להתחיל בעבודות הבנייה באופן מידי, אלא שבעלי המגרש הסמוך סירבו לאפשר את תחילת העבודות ומנעו יציקת כלונסאות לאור מחלוקת בדבר מיקום קו הגבול שבין המגרשים.
עם גילוי המחלוקות לגבי קו הגבול נעשה פנייה למפ"י לשם הכנת תת"ג לקביעת קו הגבול בין המגרשים. התת"ג התקבל בחודש אוגוסט 2025.
ממועד זה החלה העבודה להקמת הבניין באופן רשמי, לאור האמור מבוקש להאריך את תוקף ההיתר.
מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של הפרויקט יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.
מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 22/01/2028.

מצב קיים:

שלב דיפון וחפירה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-0403	12/03/2018	19-0602	20/11/2019	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
22-1689	24/10/2022	22-1431	04/01/2023	שינויים חידוש היתר
23-1353	07/09/2023	24-1104	17/06/2024	שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

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

הארכת תוקף היתר מקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה.
זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 20/11/2024.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 22/01/2028.

הערה:

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

לאשר את הבקשה ל;

הארכת תוקף היתר מקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה.
זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 20/11/2024.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 22/01/2028.

הערה:
ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1722	תאריך הגשה	07/12/2025
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	שדרות יד לבנים 1, אלון יגאל 56	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7097/31	תיק בניין	0637-001
מס' תב"ע	3/38, 2691, 3366, 691, ג1, מ, ע1, תמ"א/38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רחל כליף	אלון יגאל 56, תל אביב - יפו 6706208
בעל זכות בנכס	רחל כליף	אלון יגאל 56, תל אביב - יפו 6706208
עורך ראשי	אליה פדרמן	רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 16-0988 שניתן בתאריך 02/03/2017 ל: א. הריסת בניין חד קומתי הקיים בשטח המגרש. ב. הקמת בניין מגורים חדש מתוקף תמ"א 38, בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל מרתף לחניה, עבור 11 יחידות דיור. היתר בנייה מס' 16-0988 ניתן בתאריך 02/03/2017 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 02/03/2020. לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש)(אישורים ריגוליטאריים),התשפ"א-2021. ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/03/2021. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60(א), בהיתר מס' 23-1184 מתאריך 02/03/2021 עד לתאריך 02/03/2024. התתקבל מכתב מטעם עורך הבקשה ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש היתר: העיכוב בבנייה נבע מעלייה חדה במחירי הביצוע והחומרים, וכן מהשפעות ישירות של תקופת הלחימה נוצר פער משמעותי בהתקדמות הבנייה שלמעשה הביאנו לקצה גבול פגות תוקף היתר הבניה. עם זאת, כעת לאחר קבלת משכנתא, יש לנו תזרים כספי מסודר ואנו ערוכים לסיים את העבודות בהקדם. מוצע במקרה זה ולאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/03/2026.

מצב קיים:

השלבים שכבר הושלמו:
 - שלד המבנה וגדר ההיקף
 - טיח פנים וחוץ
 - תשתיות אינסטלציה וחשמל, כולל השחלת חוטים

העבודות שנותרו:
 - איטום הגג והמרפסות (איטום חדרי הרחצה כבר בוצע)
 - העברת צנרת גז
 - ריצוף פנים וחדרי רחצה
 - השלמת לוחות חשמל
 - התקנת חלונות ודלתות
 - התקנת מעקות בטיחות
 - ריצוף שביל הכניסה
 - התקנת שער לחנייה
 - חיפוי לגדר בחזית

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
16-0928	15/05/2016	16-0988	26/02/2017	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה
23-1421	20/09/2023	23-1184	24/10/2023	שינויים חידוש היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

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

חידוש ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה.
 זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 02/03/2022.

לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש)(אישורים ריגוליטאריים), התשפ"א-2021 ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/03/2026.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 22 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה ל:

חידוש ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה.
זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 02/03/2022.

לתקופה הנ"ל תתווסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש)(אישורים ריגוליטאריים),התשפ"א-2021 ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/03/2026.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0026	תאריך הגשה	06/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	מטולה 6	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6926/70	תיק בניין	0150-006
מס' תב"ע	2277, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	235.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יפתח יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	תהילה לוי	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	אגדה יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	גלעד יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	חן חסון יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	יוסף חסד יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	גדעון יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	אמונה גרין	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	גיא יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	כפיר יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
בעל זכות בנכס	בן יפת	מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460
עורך ראשי	שלומי גנות	שלם 3, רמת גן 5221550
מתכנן שלד	שמואל אחאי	חורשה אלקחי 5, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	אריאל מינקוביץ	הירקון 5, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריאל מינקוביץ	הירקון 5, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסת כל הבינוי הקיים על המגרש.
2. הקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.
• במרתף: שטח מוצמד ליח"ד שבקומת הקרקע הכולל גישה במדרגות פנימיות, ממ"ד וחדר משחקים. גישה נוספת ממדרגות משותפות לבניין למחסן ומערכות של כלל הבניין.
• בקומת הקרקע יח"ד עם גינה בחזית אחורית- צידית מוצמדת ליח"ד. כניסה ראשית לבניין מרחוב מטולה. ומתקנים טכניים בדופן החזית המזרחית.
• קומה ב': יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות לחזית.
• קומה ג': יח"ד הכוללת ממ"ד מרפסות לחזית וגרם מדרגות פנימי לגישה לחדר יציאה לגג.
• חדר יציאה לגג.
• על הגג מתקנים טכניים מוסתרים בשיפועי גג הרעפים ונמצאים בחזית האחורית.

מבנה מגורים בן 3 קומות הכולל 3 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
92-1832	16/12/1992	94-0975	27/12/1994	תוספת בניה תוספת יחידות דיור

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 11 בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופה כח של כל בעלי הנכס הרשום.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	חלחול

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור שימור , מגורים מיוחד ג')			
מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
	+3 עלית גג	+3 עלית גג	
שטחים מותרים ללא עליית גג - בניה נפחית בתחום קווי הבניין - עלית גג סה"כ	כ- 112.6 מ"ר בקומה סה"כ - 338 מ"ר כ- 52 מ"ר 390 מ"ר	- 389 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרח' מטולה צדדי מזרחי צדדי מערבי אחורי	0 מ' 3.50 מ' בקיר משותף 0 מ' 4.00 מ'	0 מ' 3.15 מ' בקיר משותף 0 מ' 3.60 מ'	פורסמה הקלה פורסמה הקלה
תכסית קרקע	80% שהם 188 מ"ר	כ – 117 מ"ר	
מס' יחידות מותר מגרש בשטח עד 300 מ"ר 4 יח"ד.	4 יח"ד	3 יח"ד	

	13.5 מ'	13.5 מ'	הוראות בינוי/ עיצוב גובה רכס הגג במטרים (מחייב) גובה מעקה המרתף שטח פתוח לא בנוי רציף, שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. פתחים גמר קירות החוץ מעקה גג
	1.30 מ'	1.30 מ'	
	תואם	20% = 47 מ"ר	
	תואם	60% מרוחב החזית עד 1.5 מ' רוחב ועד 2.5 מ' גובה	
	תואם	טיח חלק	
	תואם	בנוי	
	30 ס"מ מעל מפלס הרחוב	0-30 ס"מ מעל מפלס הרחוב	מפלס הכניסה הקובעת
	תואם	1/2 קו הרכס מקביל לרחוב	שיפוע גג רעפים
	מגורים	מגורים	שימושים

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ מקלט/ חדר משחקים	ממ"ד, חדר משחקים, ח. שירותים. מחסן דיירים משותף	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר .
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ'.
3	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 2.10 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.25 מ'
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1מ' מעבר לגבול מגרש וקו הבניין המותר.
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 5.4 מ' במקום 6 מ' בחזית אחורית
6	הקלה בחישוב דרישות תקן חניה בהתאם לתקן חניה 2016
7	תוספת תחנת עצירה בקומת חדר יציאה לגג
8	חצר אנגלית במרווח קו בניין צידי במרחק 2.10 מגבול מגרש וברוחב של 1.15 מ' ובעומק 2 מ'.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר הקטנת קו בניין אחורי ב-10% ל-3.6 מ'.
2	ניתן לאשר הקטנת קו בניין צידי ב-10% ל-3.15 מ'.
3	לא רלוונטי- ניתן מתוקף הנחיות מרחביות.
4	לא רלוונטי, ניתן מתוקף תקנות בנייה במרווחים.
5	ניתן לאשר הקטנת קו בניין אחורי ב-10% ל-5.4 מ'.
6	ניתן לאשר בהתאם לחוו"ד חוו"ד מכון רישוי.
7	ניתן לאשר בתנאי שימוש בתחנה עבור יח"ד העליונה בלבד.
8	לא רלוונטי- ניתן מתוקף הנחיות מרחביות

תאריך הודעה אחרונה: 10/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גיא בדיחי - , שמעון בדיחי - מטולה 4, תל אביב - יפו 6515458	1. חשש לפגיעה ביציבות בניין המתנגד. דרישה לכתב שיפוי להבטחת נזקי בית המתנגד. 2. תכנון שיפוע הגג אינו תואם את דרישות תכנית 2277. 3. עומס על תשתיות. 4. בקשה לזימון המתנגד בדיון בבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

- לדחות את ההתנגדות שכן:
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 - תכנון שיפוע הגג תואם את דרישות תכנית 2277.
 - המבוקש תואם תכנית 2277 בכל הנוגע לצפיפות - מה שמשפיע על תשתיות ולכן אין שינוי מהמצב הקיים של 3 יח"ד הקיימות ל3 יח"ד המבוקשות.
 - כל התנגדות מובאת להתייחסות הועדה, אין חובת זימון להתנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 09.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 07.12.2025

חוות דעת לטבלת מאזן חניה שנטענה בתאריך-07/12/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-07/12/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 3 יחידות דיור (1 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

3.66 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

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

3 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים במבואת קומת המרתף ו-1 במחסן בקומת המרתף

חסר:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות הדעת:

1. בהתאם להצהרת יועצת התנועה, ליאת זמיר, שעלתה למגירה 1500, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר ושטח המגרש הנו כ-235 מ"ר בלבד, ולאחר החסרת שטחי החלחול, תכסית המרתף אינה מאפשרת תמרון תקני.
2. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ-"תב"ע ח' ומדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.
3. ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה לפי תקן החניה הארצי לצורך הפחתה בדרישת התקן מ-3.66 ל-3 מקומות חניה לרכב פרטי, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-400 מ"ר מהקו האדום של הרכבת הקלה (שהנו קו פעיל).
4. יש להציג על גבי התכנית האדריכלית (מוצג 100) את טבלאות מאזן החניה שעלו למגירה 1500 ב-07/12/2025 - טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 04.12.2025

בבית משותף ובו 3 דירות

כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

התכנון מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.11.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

אין עצים במגרש. נדרש שתילה של 2 עצים חדשים

מי אביבים - (ע"י 06.11.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 70 בגוש 6926 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.
קו הבניה הקידמי, מתוכנן בהתאם לקו מבנה קיים ואינו בקו 0 לפיכך המרפסות הינן בתחום החלקה הפרטית.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה
תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.10.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.
 - במרתף: שטח מוצמד ליח"ד שבקומת הקרקע הכולל גישה במדרגות פנימיות, ממ"ד וחדר משחקים.
 - גישה נוספת ממדרגות משותפות לבניין למחסן ומערכות של כלל הבניין.
 - בקומת הקרקע יח"ד עם גינה בחזית אחורית- צידית מוצמדת ליח"ד. כניסה ראשית לבניין מרחוב מטולה. ומתקנים טכניים בדופן החזית המזרחית.
 - קומה ב': יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות לחזית.
 - קומה ג': יח"ד הכוללת ממ"ד מרפסות לחזית וגרם מדרגות פנימי לגישה לחדר יציאה לגג.
 - חדר יציאה לגג.
 - על הגג מתקנים טכניים מוסתרים בשיפועי גג הרעפים ונמצאים בחזית האחורית.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניין אחורי ב-10% ל-3.6 מ'.
2. הקטנת קו בניין צידי ב-10% ל-3.15 מ'.
3. הקטנת קו בניין אחורי בקומת עליית הגג ב-10% ל-5.4 מ'.
4. תוספת תחנת עצירה בקומת חדר יציאה לגג.
5. דרישות תקן חניה בהתאם לתקן חניה 2016 - בהמלצת מכון רישוי

4. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:

- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 - תכנון שיפוע הגג תואם את דרישות תכנית 2277.
 - המבוקש תואם תכנית 2277 בכל הנוגע לצפיפות - מה שמשפיע על תשתיות ולכן אין שינוי מהמצב הקיים של 3 יח"ד הקיימות ל3 יח"ד המבוקשות.
 - כל התנגדות מובאת להתייחסות הועדה, אין חובת זימון להתנגדויות
5. לאחר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' לפי המלצת מכון רישוי
6. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
3	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים
4	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים והוראות רלוונטיות בעת הוצאת ההיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה 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. אי פיצול דירות.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.
- במרתף: שטח מוצמד ליח"ד שבקומת הקרקע הכולל גישה במדרגות פנימיות, ממ"ד וחדר משחקים. גישה נוספת ממדרגות משותפות לבניין למחסן ומערכות של כלל הבניין.
 - בקומת הקרקע יח"ד עם גינה בחזית אחורית- צידית מוצמדת ליח"ד. כניסה ראשית לבניין מרחוב מטולה. ומתקנים טכניים בדופן החזית המזרחית.
 - קומה ב': יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות לחזית.
 - קומה ג': יח"ד הכוללת ממ"ד מרפסות לחזית וגרם מדרגות פנימי לגישה לחדר יציאה לגג.
 - חדר יציאה לגג.
 - על הגג מתקנים טכניים מוסתרים בשיפועי גג הרעפים ונמצאים בחזית האחורית.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
6. הקטנת קו בניין אחורי ב-10% ל-3.6 מ'.
7. הקטנת קו בניין צידי ב-10% ל-3.15 מ'.
8. הקטנת קו בניין אחורי בקומת עליית הגג ב-10% ל-5.4 מ'.
9. תוספת תחנת עצירה בקומת חדר יציאה לגג.
10. דרישות תקן חניה בהתאם לתקן חניה 2016 - בהמלצת מכון רישוי

4. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:

- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 - תכנון שיפוע הגג תואם את דרישות תכנית 2277.
 - המבוקש תואם תכנית 2277 בכל הנוגע לצפיפות - מה שמשפיע על תשתיות ולכן אין שינוי מהמצב הקיים של 3 יח"ד הקיימות ל-3 יח"ד המבוקשות.
 - כל התנגדות מובאת להתייחסות הועדה, אין חובת זימון להתנגדויות
5. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' לפי המלצת מכון רישוי
6. 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' 231

מידע: 22-03035 רישוי: 25-0026 ת.בניין: 0150-006

#	תנאי
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	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.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים
4	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים והוראות רלוונטיות בעת הוצאת ההיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה 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. אי פיצול דירות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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	24-1303	תאריך הגשה	17/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	המערכה 35, כיכר הסיירים 2	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/770	תיק בניין	1006-049
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3 א, 2323, 3366, 367, 691, 9040, 9086, ג1, ע1, קיי, תמ"א/1, תמ"א 38/3 א	שטח המגרש	1,733.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ג אופק החזקות- התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מאיר דוידי	ת.ד. 12586, תל אביב - יפו 6425410
עורך ראשי	חגי הופלר	שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
• ב-2 קומות מרתף משותף: סה"כ 37 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה המערכה.
• בקומת הקרקע: פיתוח שטח 2 יח"ד, חדר אשפה וחדר עגלות/ אופניים, גינות פרטיות לחזית הצידי צפונית, זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הצפוני.
• בקומות 1-4 מוצעות 36 יח"ד (6 דירות בקומה).
• בקומה 5: 5 יח"ד.
• בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
• בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, בריכת שחיה פרטית.

מצב קיים:

מבנה טורי בן 3 קומות ו12 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		94-0512	14/07/1994	הרחבה בקומת קרקע של יח"ד.
		19/1/1966	743	הרחבה באגף שלם - מערבי
		16/12/1954	969	הקמת בניין בן 3 קומות עם 12 יח"ד
		6-210362	25/02/2001	הרחבה בקומת קרקע של יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 תת חלקות וחתומה על ידי 66% מבעלי הקרקע על ידי מיופה כוחם, לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2323, אזור מגורים א 4 טיפוס ג/69, K, מדיניות לתמ"א 38)			
מותר	מוצע	סטייה	
מס' קומות לפי תכנית 2323: לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה: לפי תכנית ג'1: סה"כ לפי נספח עיצוב של תכנית 5000	6 קומות וקומת גג חלקית (במסגרת תכנית 5000)	3 קומות 3 קומות קומת גג חלקית 6 קומות וקומת גג חלקית עד 8 קומות	
שטחים עיקריים: לא כולל ג'1 מכח תכנית 2323 שטח דירה מורחבת מכח תמ"א 38 / 3 א - 13 מ"ר לכל 12 דירה קיימת - שטח לפי קומה טיפוסית קיימת (לפי היתר מס' 6-210362) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בקומה		1200 מ"ר (12 * 100) 156 מ"ר	

192 מ"ר חריגה ניתן להשלים מהעיקרי (עודף עיקרי - 311 מ"ר)	<u>2422 מ"ר</u> <u>601 מ"ר</u>	<u>1377 מ"ר</u> (3 *459) <u>2733 מ"ר</u> 263 מ"ר 146 מ"ר (73 מ"ר*2 קומות) <u>409 מ"ר</u> 372 מ"ר	רעה הערה בהמשך [4 * 13] + 407 = 459 מ"ר <u>סה"כ השטחים העיקריים:</u> <u>סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K החדש שאושר בוועדה מיום 11.12.2024:</u> (לא כולל דירות גג) עד 45% בקומת הקרקע 685%*45 (לפי קומה מוצעת) שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין <u>לא כולל קומת קרקע</u> 73=60+4+4+5 <u>סה"כ שטחי שירות:</u> מרחבים מוגנים: (12 מ"ר * 31)
	31 יח"ד	31 יח"ד לפי שטח עיקרי של הבניין (2422 מ"ר/ר 78 מ"ר)	צפיפות לא כולל ג'1 לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה מ-2020 הצפיפות יחשב לפי שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר עיקרי בבניין
	6.00 מ' 6.00 מ' 4.00 מ' 5.40 מ' כולל 1.50 מ' זיקת הנאה למעבר	6.00 מ' 6.00 מ' 4.00 מ' צידי לא יפחת מ-4 מ' בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית.	קווי בניין קדמי לרח' המערכה קדמי לרח' הגבור האלמוני קדמי מערבי הסיירים צדדי צפון

	V	2.50 מ'	נסיגות קומת קרקע בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ- 50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב.
	V V	3.30 מ' ברוטו לפי קומה טיפוסית או כקומה טיפוסית מכח תמ"א 38	גובה קומה טיפוסית גובה קומת עמודים

בנייה על הגג: תכנית ג1 לבנייה חדשה – בנייה בזמנית

מותר	מוצע	סטייה	
מותר דירה בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	3 דירות בשטח שאינו פחות מ-80 מ"ר כולל ממ"ד 65%		שטח/תכנית
3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	3.00 מ' 4.50 מ'		גובה
2 מ' לחזית המהווה חזית כניסה ראשית/קדמית לבניין 1.20 או 0 מ' לחזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור מהנדס העיר לפתרון עיצובי בין חדש לקיים	V		נסיגות
1/3 משטח מרפסת הגג בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג			פרגולה

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

מותר	מוצע	סטייה	
2	2		קומות
חניה/ מחסנים דירתיים	37 מקומות חניה ב- 2 הקומות, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים		שימוש
4 מ' נטו מרתף עליון 3 מ' נטו מרתף תחתון	4.80 מ' 2.75 מ'		גובה

	445 מ"ר	15% = 260 מ"ר	תכנית חילחול
הערות נוספות: קווי בניין וזיקות הנאה בהתאם לסיכום עם צוות תכנון - בהתאם למדיניות			

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 70 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ' המותר
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 27 % מן המרווח המותר
4	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
5	תוספת 25 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל
6	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
7	ניוד שטחים מקומת הגג לקומות התחתונות
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הצדדית
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.9 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית בחלקים בנסיגה
10	הקלה בגובה קומת קרקע מעל 3.3 מ' בעקבות שיפוע רחוב קיים ובאישור מחלקת תכנון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית
2	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38 ובהתאם לסיכום עם צוות תכנון מזרח
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 0.70 מ' מעבר לקו הבניין המותר
4	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
5	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
6	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
7	לא רלוונטי - תמ"א 38 סל זכויות.
8	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון ובהתאם לבקשות דומות שהאושרו באזור
9	לא רלוונטי - תואם נסיגות ג'
10	לא רלוונטי - בוצעה תקרה בנוייה כפולה לצורך התאמת גובה הקומה הטיפוסית לפי מדיניות

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 09.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-16/11/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-16/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 34 יחידות דיור (31 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

35 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
34 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

37 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המתוכנן
4 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
34 מקומות חניה לאופניים (19 בפיתוח ו-14 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע)
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.11.2025

מוצגים 2 חדרי אשפה

בבית משותף, ובו 34 דירות, כל חדר אשפה מכיל:
3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
2 מכלים אשפה כחולה בנפח 360 ליטר

תכנון מאושר

תנאי טכני: להוסיף אוורור מאולץ לחדרי האשפה

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 09.12.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 68305.30 ₪.
העצים מיועדים לכריתה בגלל קירבה לדיפון מתוכנן ולזיקת הנאה, עצים בעלי מערכת שורשים רגישה וסכנת נפילה
יש לנטוע במגרש 16 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 57105.30 ₪ לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: לתת היתר

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 14.09.2025

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.05.2024

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

אשר 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
6	מורינגה מכונפת	4.00	8.00	2.00	כריתה	
7	תות לבן	3.50	6.00	3.00	כריתה	
8	פיקוס השדרות	2.00	15.00	1.00	כריתה	
9	ברוש גדול-פירות	5.00	25.00	4.00	כריתה	3,014.00
10	סייגרוס רומנזוף	3.00	20.00	3.00	כריתה	
11	אורן קפריסאי	18.00	65.00	13.00	כריתה	21,014.00
12	אורן קפריסאי	18.00	65.00	11.00	כריתה	21,014.10
13	אורן קפריסאי	14.00	35.00	7.00	שימור	6,093.00
14	שסק יפני	3.50	10.00	3.00	שימור	282.60
15	שקד מצוי	4.00	8.00	5.00	כריתה	
16	ברוש מצוי	17.00	45.00	5.00	כריתה	13,135.20
17	וושנינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.00	שימור	2,419.20
18	צאלון נאה	4.00	40.00	7.00	שימור	7,144.00
19	ברוש מצוי	14.00	40.00	6.00	כריתה	10,128.00
22	הדר התפוז	2.00	5.00	3.00	כריתה	
33	סיסם הודי	12.00	40.00	8.00	שימור	12,218.40
34	סיסם הודי	17.00	60.00	10.00	שימור	27,491.30
71	ברכיכטון אדרי	3.00	16.00	3.00	שימור	1,350.50

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.09.2024)

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

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 19.03.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
לא ניתן לאשר כפי שהוגש - יש לעלות תוכנית חיבורים למגירה 10402
מים - לא תקין - "יש לסמן נישה לגמל מים ויש למקם את הנישה במיקום החיבור הקיים".יש להשתמש בחיבור הקיים "3 משנת 2011
ביוב - לא תקין --"יש לסמן חיבור ביוב קיים/מתוכנן" יש להשתמש בחיבור הקיים "6 משנ

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 30.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 770 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

1. מבדיקה במפת המדידה נמצא כי הייתה קיימת חריגה לחלקה 776 בגוש 6133 ביעוד דרך, סומן בצהוב להריסה בתכניות, בחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקת הדרך.

מגירה 2000:

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

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

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

תעודת גמר:

הריסה בפועל של כל החורג

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 31.07.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 37 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה המערכה.
- בקומת הקרקע: 2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 6 יח"ד בכל קומה (סה"כ 24 יח"ד).
- בקומה 5: 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד.
- זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הצפוני.
- זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הדרומי.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - מרפסות מקו הבניין קדמי דרומי - 70 ס"מ.
 - בנייה ללא נסיגה בקומת הגג החלקית.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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 מ 4.7.24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין: - שטחים משותפים לבניין. - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות. - אי פיצול דירות - זיקת הנאה להולכי רגל.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 68305.30 ₪.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום תקנה 27 זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הציבור בין רח' הסיירים 2 לרח' הסיירים 4
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה

#	התנאי ומערכות
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	תעודת גמר:
	הריסה בפועל של כל החורג
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 37 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה המערכה.
- בקומת הקרקע: 2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 6 יח"ד בכל קומה (סה"כ 24 יח"ד).
- בקומה 5: 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד.
- זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הצפוני.
- זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הדרומי.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - מרפסות מקו הבניין קדמי דרומי - 70 ס"מ.
 - בנייה ללא נסיגה בקומת הגג החלקית.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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 מ 4.7.24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#	תנאי
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין: - שטחים משותפים לבניין. - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות. - אי פיצול דירות - זיקת הנאה להולכי רגל.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 68305.30.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום תקנה 27 זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הציבור בין רח' הסיירים 2 לרח' הסיירים 4
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	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	תעודת גמר: הריסה בפועל של כל החורג
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 243

מידע: 23-01923 רישוי: 24-1303 ת.בניין: 1006-049

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0073	תאריך הגשה	13/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	כיכר הגייסות 4	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/758	תיק בניין	1078-004
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3	שטח המגרש	1,402.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ג. אופק החזקות- התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	נקר דניאל	כיכר הגייסות 4, תל אביב - יפו 6706435
בעל זכות בנכס	שבח יורם	כיכר הגייסות 4, תל אביב - יפו 6706435
עורך ראשי	חגי הופלר	שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325
מתכנן שלד	רן כרמון	הבנים 9, רמת גן 5240206
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 35 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א. • ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 36 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. • קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון עבור הבניין ברחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 757). • בקומת הקרקע: פיתוח שטח 2 יח"ד, חדר אשפה וחדרי עגלות, מועדון דיירים, גינות פרטיות לחזיתות הציידות צפונית ומזרחית. • בקומות 1-5 מוצעות 30 יח"ד. • בקומת הגג החלקית 3 יח"ד. • בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, גג מוצמד לדירה המערבית במדרגות פנימיות.

מצב קיים:

מבנה טורי בן 3 קומות - 12 יח"ד דיור

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		960	1954	הקמת בניין בן 3 קומות, 12 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תת-חלקות בבעלות בעלי הדירות. 8 בעלי החלקות חתומים על הבקשה על ידי מיופה כוח. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מרפסת		X	
פיתוח שטח/גדרות		X	
מפלס כניסה קובעת		X	
חלחול		X	

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2323, אזור מגורים א 4 טיפוס ג/2/67, K, מדיניות לתמ"א 38)			
מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
לפי תכנית 2323: לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה: לפי תכנית ג'1': סה"כ	3 קומות 3 קומות קומת גג חלקית 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	3 קומות תמ"א 38 פורסמו לפי סעיף 149 בהוראות תמ"א. ראה הערות בהמשך
לפי תכנית 5000 במדיניות הועדה	עד 8 קומות	(במסגרת תכנית 5000)	
<u>שטחים עיקריים:</u> (לא כולל דירות גג) מכח תכנית 2323 שטח דירה מורחבת מכח תמ"א 38 / 3 א - 13 מ"ר לכל 12 דירה קיימת - מס' יח"ד קיימות בהיתר בקומה טיפוסית 4 13 X + שטח קומה טיפוסית קיימת כדן 359 מ"ר [4* 13] + 359 = 411 מ"ר	1260 מ"ר (12 * 105) 156 מ"ר 1233 מ"ר (3 * 411)		

		<u>2540 מ"ר</u>	<u>2649 מ"ר</u>	<u>סה"כ השטחים העיקריים:</u> <u>סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K 2024:</u> <u>(לא כולל דירות גג)</u> שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין לא כולל קומת קרקע $60+4+4+5=73$ עד 45% בקומת הקרקע $45\%*623$ (לפי קומה מוצעת) סה"כ שטחי שרות: מרחבים מוגנים: $32 * 12$
		<u>530 מ"ר</u>	<u>280 מ"ר</u> <u>426 מ"ר</u>	צפיפות לא כולל ג'1 לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה מ-2020 הצפיפות יחשב לפי שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר עיקרי בכל הבניין לא כולל דירות גג
		V	כ- 384 מ"ר	קווי בניין - לפי תאום עם צוות תכנון צידי מערבי לכיכר הגייסות: אחורי מזרחי: צידי צפוני: צידי דרומי:
	105 מ"ר - חריגה, ניתן להשלים ע"י העודף של שטח עיקרי - 109 מ"ר,			
		32 יח"ד	32 יח"ד לפי שטח עיקרי של הבניין (2540 מ"ר/78 מ"ר)	
		3.00 מ'	3.00 מ'	
		5.00 מ'	5.00 מ'	
		3.00 מ'	3.00 מ'	
		8.00 מ'	8.00 מ'	

		V	2.50 מ'	נסיגות קומת קרקע
		V	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה טיפוסית
		V	לפי קומה טיפוסית או כקומה טיפוסית מכח תמ"א 38	גובה קומת עמודים
		V	$4 = 15\% \cdot 32$	תמהיל דירות

בנייה על הגג: תכנית ג1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר	בניין מזרחי: 3 דירות	
	שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג = 403 מ"ר	V	
גובה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2.88 מ' 4.50 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזיתות הקדמיות	1.50 מ'	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	1/3 משטח מרפסת הגג בנסיגה של כ-2.00 מ' ממעקה הגג הקדמי	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 קומות	2 קומות	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן, חדרי טכניים.	36 מקומות חניה, מאגרי מים, חדר טרפו, חדרי טכניים ומחסנים דירתיים	
גובה	קומת מרתף עליונה 4.00 מ' נטו	3.73 מ'	

	קומת מרתף תחתונה 3.50 מ'	2.80 מ'
חילחול	15% חילחול = 210 מ"ר	300 מ"ר = 13%

הערות נוספות:
- הוצג אישור תאום עם צוות תכנון לנושא קווי הבניין.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
3	תוספת 23 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 35 יחידות דיור סך הכל
4	זיקת הנאה למעבר ברמפה ומסעה משותפת בק"ק ובמרתף 1- למרתף עתידי למגרש 757 (הגייסות 6).
5	הגבהת גובה קומה גג מ 3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג במרחק 1.5 במקום 2 מ' בחלק מהחזית הקדמית.
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, בניה במרחק 0 במקום 1.2 בחלק מחזית צד צפונית
8	החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות ע"פ הוראות תכנית ע'1

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
2	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
3	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
4	לא רלוונטי ניתן לאשר בתאום ואישור של תכנון מזרח
5	לא ניתן לאשר נוגד תכנית ג1- עורך הבקשה תיקן בהתאם לתכניות והמדיניות
6	לא ניתן לאשר נוגד תכנית ג1- עורך הבקשה תיקן בהתאם לתכניות והמדיניות
7	ניתן לאשר לשיפור תכנון
8	ליידוע הציבור לפי תכנית ע'1

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 03.12.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-02/12/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-02/12/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 35 יחידות דיור (34 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 36 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה נגישים
- 8 מקומות חניה לאופנוע
- 35 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 38 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה נגישים, ב-2 קומות החניון התת קרקעי
- 8 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
- 35 מקומות חניה לאופניים, 18 בפיתוח ו-17 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

נתונים:

1. רמפת החניון הנה משותפת לשימוש המגרש נשוא הבקשה והמגרש הצמוד בכתובת "כיכר הגייסות 6" 24-1670
2. חיבור תת קרקעי עתידי אל החניות של המגרש בכתובת "כיכר הגייסות 6" יבוצע מקומת 1- של החניון המתוכנן

תנאים טכניים:

1. יש להציג על גבי תכנית קומת הקרקע של התכנית האדריכלית את הסדרי התנועה הציבוריים (אדום לבן, ביטול חניות ציבוריות וכו') כפי שאושרו בנספח התנועה החתום ע"י אגף התנועה - טכני
2. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את מיקום חניות האופניים (X בשטח הפיתוח ו-X בחדרי אופניים משותפים)
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"

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.07.2025

- בית משותף, ובו 35 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
- 3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר
- נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 15.07.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 32118.

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 ₪ 25118 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

במגרש קיימים 8 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.07.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.07.2024

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	3.50	16.00	2.00	כריתה	
2	פיקוס בנימינה	6.00	8.00	3.00	כריתה	
3	פיקוס בנימינה	8.50	20.00	5.00	כריתה	1,356.00
4	פיקוס בנימינה	8.50	21.00	5.00	כריתה	1,994.00
8	פיקוס בנימינה	4.00	15.00	3.00	כריתה	
9	פיקוס בנימינה	4.00	20.00	3.00	כריתה	2,543.00
10	ברוש גדול-פירות	5.00	16.00	3.00	כריתה	
11	יוקה פילית	4.00	40.00	3.00	כריתה	
12	יוקה פילית	4.00	35.00	2.00	כריתה	
13	שלטית מקומטת	14.00	65.00	14.00	כריתה	15,283.00
14	שלטית מקומטת	14.00	55.00	14.00	כריתה	10,942.00
15	תמר מצוי	7.00	45.00	10.00	כריתה	3,578.00
16	פיקוס השדרות	3.00	40.00	3.00	שימור	9,765.00
17	זית אירופי	8.00	30.00	9.00	העתקה	7,326.00
18	קופניון אנקרדי	7.00	20.00	5.00	שימור	1,748.00
19	קופניון אנקרדי	6.50	21.00	5.00	שימור	1,928.00
20	קופניון אנקרדי	6.00	23.00	5.00	שימור	2,312.00
21	קופניון אנקרדי	5.50	20.00	5.00	שימור	1,748.00
22	קופניון אנקרדי	5.00	18.00	4.00	שימור	1,888.00
23	קופניון אנקרדי	4.50	20.00	4.00	שימור	1,748.00
24	שסק יפני	3.50	10.00	5.00	שימור	514.00

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 05.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 758 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

עמ' 251

מידע: 24-00296 רישוי: 25-0073 ת.בניין: 1078-004

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

הוטען אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום במגירה 2000

תוכננה גדר רציפה בגובה 1.5 מ' לאורך כל הגבול עם המגרש החום.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 29.08.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 35 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 38 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל.
- קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון עבור הבניין ברחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 757).
- בקומת הקרקע: פיתוח שטח 2 יח"ד, חדר אשפה וחדרי עגלות, מועדון דיירים, גינות פרטיות לחזיתות הצידיים צפונית ומזרחית.
- בקומות 1-5 מוצעות 30 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, גג מוצמד לדירה המערבית במדרגות פנימיות.

3. לאשר את ההקלה לנסיגה בבניה על הגג, בניה במרחק 0 במקום 1.2 בחלק מחזית צד צפונית.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

#	התנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
3	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום זיקת הנאה למתן זכות מעבר ברכב לחניון לטובת דרך החלקה 757 - הגייסות 6
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 7/7/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32118 מ.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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 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.

#	התנאי
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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 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. אי פיצול דירות. אישור אגף הנכסים.
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 8 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
9	ביצועה העתקת עמוד מאור
10	

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 25 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 35 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 38 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל.
- קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון עבור הבניין ברחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 757).
- בקומת הקרקע: פיתוח שטח 2 יח"ד, חדר אשפה וחדרי עגלות, מועדון דיירים, גינות פרטיות לחזיתות הצידיות צפונית ומזרחית.
- בקומות 1-5 מוצעות 30 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, גג מוצמד לדירה המערבית במדרגות פנימיות.
3. לאשר את ההקלה לנסיגה בבניה על הגג, בניה במרחק 0 במקום 1.2 בחלק מחזית צד צפונית.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר

#	תנאי
	ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	רישום זיקת הנאה למתן זכות מעבר ברכב לחניון לטובת דרך החלקה 757 - הגייסות 6
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	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.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 7/7/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32118 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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

עמ' 255

מידע: 24-00296 רישוי: 25-0073 ת.בניין: 1078-004

#	תנאי
4	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. אי פיצול דירות.
5	אישור אגף הנכסים.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0638	תאריך הגשה	24/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	חירותנו 40, שרשים 3, הופנקו משה 5	שכונה	עזרא והארגזים
גוש/חלקה	6136/169	תיק בניין	3672-038
מס' תב"ע	2215 ג, 3329 ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	159.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכאל לויאן	אייר 24, תל אביב - יפו 6762089
בעל זכות בנכס	מיכאל לויאן	אייר 24, תל אביב - יפו 6762089
בעל זכות בנכס	קרן לויאן	אייר 24, תל אביב - יפו 6762089
עורך ראשי	אליה פדרמן	רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

הריסת בניין קיים במגרש בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד מעל קומת מרתף. על הגג חדר יציאה לגג, מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדר. בחזיתות הצידיות יציאה לחצר. חדר אשפה ונישות למערכות במרווח הצידי - מערבית.

מצב קיים:

בנין קיים 2 קומות להריסה

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י שני בעלי הנכס הרשום.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח/גדרות	X	
חלחול	X	
מרפסות	X	
תואם תקנות בנייה במרווחים		

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית 2215 ג' ו-3329 אזור מגורים ב' - מגרש 53)			
מס' קומות	3	מוצר	סטייה
		2	

עמ' 257

מידע: 24-00799 רישוי: 25-0638 ת.בניין: 3672-038

	142מ"ר	143 מ"ר	שטחים עיקריים לפי תכנית 3329 (טבלת השטחים) ב-3 קומות - סה"כ:
			שטחי שירות ממ"ד
	2 ממ"דים	כ-12 מ"ר לדירה	קווי בניין לפי תכנית 2215ג קדמי לרח' חירותנו קדמי לרח' הופנקו משה צדדי צפוני צדדי מערבי
			0.0 מ'
			0.0 מ'
			3.00 מ'
0.15 מ' חריגה- פורסמה הקלה מתוקף התכנית	2.85 מ'	או הקלה קו בנין צדדיבין 3 ל - 1.2 מ'	צדדי צפוני
	1 יח"ד	5 יח"ד לדונם	מס' יחידות מותר
	כ- 50%	50% משטח המגרש	תכסית
	2.70 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה טיפוסית

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
עד 40 מ' או במקרה של בנייה בו זמנית עד סה"כ 65% משטח הקומה	30 מ"ר=38% משטח הקומה	
כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'	2.50 מ'	
5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.00 מ'	
2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית	2.00 מ'	
1.20 מ' בשאר	1.20 מ'	

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

מותר	מוצע	סטייה
2	1	
קומות		

שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, חדר שירותים ומחסן	
חילחול	15%	כ-20%	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	קו צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
2	הגבהת מבנה ב0.50 מטר מעל הכניסה
3	הבלטת מרפסת לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו בניין אחורי המותר, המהווה 0.00 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר הקלה
2	לא ניתן לאשר מס' המדרגות לא תיקני.
3	לא בא לידי ביטוי בתכנית

תאריך הודעה אחרונה: ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 26.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.11.2025
מבנה מגורים חדש ובו 1 יחידות דיור מעל 120 מ"ר

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסרים:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

מאחר ושטח המגרש קטן מ-300 מ"ר, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2 החניות בנדרשות בתקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.11.2025

בית חד משפחתי:

כלי אצירה נדרשים: 2 מכלים בנפח 360 כ"א
תכנון מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 22.12.2024

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

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.09.2025

חומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר קלמנטינה	3.00	20.00	2.20	שימור	339.00
2	סיסם הודי	5.00	50.00	3.00	שימור	700.00
3	יוקה	3.00	20.00	2.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.12.2024)

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

מי אביבים - (ע"י 24.03.2025)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 24.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש חלקה 169 בגוש 6136 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה, 197 187 בגוש 6136 ביעוד דרך, כתנאי לפתיחת הבקשה יש לסמן בצהוב להריסה בתכניות, בחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקת הדרך והריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

מגירה 2000:

1הנחיות בנוגע לעוגנים במידה ומתוכננת חפירה ודיפון עם עוגני קרקע שחודרים לחלקות שבבעלות העירייה (להלן: "שטחי ציבור") יש לתכנן עוגנים פולימרים זמניים, עד לעומק של 4 מ' ומעומק של 4 מ' ומטה יהיו עוגני פלדה זמניים, במקרקעין שייעודם דרך ו/או שצ"פ בלבד. במקרקעין ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור העוגנים יהיו עוגנים זמניים פולימריים בלבד. יש לחתום על כתב התחייבות ולהעביר את המסמך המקורי חתום לאגף הנכסים ולהטעין עותק ממנו סרוק בצבע במגירת נכסים) 2000(במוצגים במערכת המקוונת. יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות.

עמ' 260

מידע: 24-00799 רישוי: 25-0638 ת.בניין: 3672-038

יש להציג ולציין את סוגי העוגנים הזמניים פולימרים ו/או פלדה המתוכננים בשטחי הציבור בתכניות ובחתכים בכל קומות המרתפים, נדרש לסמן בחתכים את קו גובה 4 מ' ליד סימון העוגנים.

במידה ושיטת הביסוס לא כוללת עוגני קרקע שחודרים לשטחי ציבור יש להעביר לאגף הנכסים תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 24.03.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

חלקה 169 בגוש 6136 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימות חריגות לחלקה 187, 197 בגוש 6136 ביעוד דרך, כתנאי לפתיחת הבקשה יש לסמן בצהוב להריסה בתכנית, בחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקה הציבורית והריסה בפועל של כל החורג כתנאי לעליה לקרקע.

יש לבצע עבודות הריסה של חריגות בנייה בשטח ציבורי בלבד ללא מתן אישור לתחילת עבודות הבנייה, כחלק מיישום תנאי להתחלת העבודה.

לצורך כך, עליכם לקבל רישיון להסדרי תנועה להריסה בלבד ולהמציא למחלקת פיקוח על הבנייה תכנית ארגון אתר להריסה, התואמת לתכנית הסדרי התנועה המאושרת. כמו כן יש להמציא לפיקוח על הבנייה סקר לפינוי אסבסט, במידה וקיים אסבסט.

במידה ונדרש לפנות חומרים המכילים אסבסט, יש להמציא את כל האישורים הנלווים, כגון: קבלן מורשה לפינוי אסבסט ואישורי הטמנה

לאחר ביצוע ההריסה יש להציג אישור פיקוח על הבניה, בצירוף תמונות להריסה בפועל.

לאחר ביצוע הריסה וקבלת אישור מאגף הנכסים המאשר את הפינוי בשטח הציבורי, ניתן יהיה להתקדם בקבלת האישור לתחילת העבודות להקמת הפרויקט.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 27.03.2025)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד מעל קומת מרתף.

על הגג חדר יציאה לגג, מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדר. בחזיתות הצידיות יציאה לחצר.

חדר אשפה ונישיות למערכות במרווח הצידי - מערבית.

2. כולל הקלה בקו צדדי בהתאם למותר לתקנות.**3. פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'****4. 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	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

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 עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעתה 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד מעל קומת מרתף.
על הגג חדר יציאה לגג, מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדר.
בחזיתות הצידיות יציאה לחצר.
חדר אשפה ונישות למערכות במרווח הצידי - מערבית.

2. כולל הקלה בקו צדדי בהתאם למותר לתקנות.

3. פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

4. 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	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

עמ' 263

מידע: 24-00799 רישוי: 25-0638 ת.בניין: 3672-038

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימורה 2 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעתה 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

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	25-0647	תאריך הגשה	24/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	קמואל 40	שכונה	התקוה	
גוש/חלקה	6135/49	תיק בניין	4041-040	
מס' תב"ע	2215, 2215א, 9099, 3ג, 3א/ג, 1ע, תמ"א/1, תמ"א/23/א/2/4	שטח המגרש	185.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעקב הסינג	דנין יחזקאל 5, בת ים 5948215
בעל זכות בנכס	נאוה וינר	קמואל 40, תל אביב - יפו 6712653
בעל זכות בנכס	נורית ליכטמן	קמואל 40, תל אביב - יפו 6712653
בעל זכות בנכס	נוגה יעקובי רומנו	קמואל 40, תל אביב - יפו 6712653
בעל זכות בנכס	משה כהן	קמואל 40, תל אביב - יפו 6712653
בעל זכות בנכס	רונית הדר	קמואל 40, תל אביב - יפו 6712653
בעל זכות בנכס	יוסף לוי חמדי	קמואל 40, תל אביב - יפו 6712653
עורך ראשי	אליה פדרמן	רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסת הבנייה הקיימת במגרש.
2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 4 יח"ד, מעל מרתף.
- במרתף: בחלק הדרומי גישה לחלל עם מחסנים משותפים, חדר משחקים משותף וחדר רחצה, בחלק הצפוני מרתף עם חיבור פנימי לדירה שמעליה.
 - בקומת הקרקע: 2 יח"ד, בחלק הדרומי יח"ד אחת עם מדרגות פנימיות המובילות למרתף ולחדרים בקומה השנייה. בחלק הצפוני יח"ד.
 - בקומה שנייה: בחלק הדרומי מפלס עליון של הדירה שמתחתיה, בחלק הצפוני יח"ד.
 - בקומה השלישית: יח"ד עם חיבור פנימי לחדר יציאה לגג שמעליה.
 - חדר יציאה לגג.
 - קומת גג טכני כולל מערכות וגישה ע"י סולם חיצוני מחזית המבנה.
 - בחזית הקדמית מרפסות בקומות השנייה והשלישית, מעל המדרכה.
 - החצר אחורית מוצמדת לדירות הגן בקומת הקרקע.
 - בחזית הצידי דרומית: נישות עבור בלוני גז, פילר חשמל וחדר אשפה

מצב קיים:

הריסת מבנה מגורים קיים בעל 2 קומות

בעלויות:

המגרש המשני בשטח מדוד של 186 מ"ר, רשום במושע על שם המבקש. התקבלו תצהירים של הבעלים לפי נוהל בשכונת התקווה. נמסרו הודעות לחלק מבעלי זכויות בקרקע לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	חצר אנגלית/ מונמכת

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע התאמה לתב"ע (תכנית 2215 , 1א2215 אזור מגורים ב')			
מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
גובה הבניין	9.00 מ'	9.00 מ'	
שטחים עיקריים	259 מ"ר		
140% תמורת הריסת מבנה ובניה מחדש יתווספו	14 מ"ר		
סה"כ	273 מ"ר	283 מ"ר	10 מ"ר חריגה - פורסמה הקלה של 6% - 11.1 מ"ר
שטחי שרות	ממ"ד"ים	ממ"ד"ים	
קווי בניין	0.00 מ'	1.88 מ'	
קדמי לרחוב קמואל			
לצד צפוני	3.00 מ' או 0.00 מ'	0.00 מ'	
לצד דרומי	3.00 מ' או 0.0	2.00 מ'	
אחורי מערבי	5.00 מ' או לא פחות מ-3.00 מ' לפי מדיניות הועדה	כ-3.00 מ'	
לפי סעיף 12.4 בתב"ע 2215 רשאית הועדה לאשר קווי בנין אחרים, בהתחשב בתנאים המיוחדים של המגרשים הגובלים ובהתחשב בתנאים המיוחדים של האזור".			
מס' יחידות	4 יח"ד	4 יח"ד	
לפי 1א2215			

		2 יח"ד ממוצע של 90 מ"ר 2 יח"ד של 70 מ"ר	הצפיפות תיקבע ע"פ גודל יחידת דיור ממוצעת 90 מ"ר כולל ממ"ד לכל יחידת דיור ו/או עד 2 יח' דיור של 70 מ"ר כולל ממ"ד
	116 מ"ר	129 מ"ר - 70%	תכנית קרקע 50% במגרשים שממדיהם הגיאומטריים אינם מאפשרים ניצול אחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תכנית של 70%

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3 ו-ג3א

שטח/תכנית	מותר	מוצע	סטייה
עד 40 מ"ר, בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית.	37 מ"ר		
גובה	<u>נטו</u> : כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.0 מ' נטו. <u>ברוטו</u> : 4.5 מ'	2.50 מ' 3.90 מ'	
נסיגות	<u>קדמי</u> : 2 מ' מקו מגרש ולא פחות מ- 1.2 מ' מחזית הבניין <u>אחורי</u> : 7 מ' מקו מגרש או 1.2 מ' ממעקה לפי ג3א. <u>צדדי</u> : 1.2 מ'	כ- 4.50 מ' כ- 1.20 מ' ממעקה דרומי, צפוני: 1.2 מ'	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	1		
שימוש	- חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים. - לא ניתן להתיר מגורים במרתף.	- חדר משחקים משותף	
תכנית	80%	67%	

הערות נוספות:

1. זכויות ל-140% במגרשים משניים:
במגרש הראשי התחום בין הרחובות קמואל, פנואל, עזאי, קדמיאל ולח"י, לפי המצב היום במגרש הראשי קיימים כ-61 מגרשים משניים ו-25% מתוכם מהווים 15 מגרשים. ב-8 מגרשים ניצלו זכות זו' לכן המגרש הנדון כיום זכאי ל-140%.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	6% משטח המגרש
2	קו בניין צדדי 2.0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
3	הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל גובה הכביש
4	הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קידמי ב- 0.83 מ' קו הבניין המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר הקלה של 6% בתנאי עמידה בשטחים המותרים מתוקף תכנית. 2215.
2	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון
3	לא ניתן היה לאשר מעבר למותר בהנחיות המרחביות עד 0.50מ'.
4	המבוקש מתוכנן בהתאם למותר בבנייה במרווחים ואינו מצריך הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 09/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אילנה חודטוב - ת.ד. 44036, תל אביב - יפו 6144001	שלום שמי הרצל חוסרבי ויש ברשותי דירה ברחוב קמואל 42 מבקש לדעת 2 מטר מקו הביניין או מקו החומה האם ישנה הגעה לחומה המפרידה בין שני הביניינים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ניתן לראות באתר העירייה את התכנית. הבניין מבוקש בקוו בניין 2מ' גבול עם הבניין בקמואל 42, אין נגיעה בחומה שמחוץ לגבולות המגרש המבוקש לבנייה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 13.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.07.2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 4 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

4.66 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

4.66 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

מאחר ושטח המגרש קטן מ-300 מ"ר לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 4.66 החניות בנדרשות בתקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.07.2025

בית משותף, ובו 4 דירות. מוצג מסתור אשפה עם 3 מכלים.
כלי אצירה נדרשים:

- 1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
- 1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
- המסתור יכול להכיל את כלי האצירה הנדרשים.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.07.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 31.12.2024)

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

מי אביבים - (ע"י 24.03.2025)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 17.12.2024)

פטור
אושרה הגדרת מגרש משני.
הסדר קרקע יבוצע במסגרת תכנית 4764 בקידום ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.04.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
מבדיקה בתכנית ההגשה נמצא כי מתוכננות מרפסות חורגות אל הדרך.

כתנאי לפתיחת הבקשה יש להטעין כתב התחייבות למרפסות חורגות חתום וסרוק בצבע במגירה 2000

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 01.04.2025)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר הריסת הבניה הקיימת במגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף, עבור 4 יח"ד.
3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215 א:1 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 15 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 8 היתרי בנייה בלבד.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
4. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו.
 - קו בניין צדדי דרומי 2.0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
5. לדחות את ההתנגדות שכן ניתן לראות באתר העירייה את התכנית. הבניין מבוקש בקו בניין 2 מ' גבול עם הבניין בקמואל 42, אין נגיעה בחומה שמחוץ לגבולות המגרש המבוקש לבנייה.
6. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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. אי פיצול דירות.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/12/2025:

חן אריאלי: ליאור שפירא לא משתתף בדיון. חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר הריסת הבניה הקיימת במגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף, עבור 4 יח"ד.
3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו2215-א:1
- חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 15 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 8 היתרי בנייה בלבד.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
4. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- תוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו.
- קו בניין צדדי דרומי 2.0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
5. לדחות את ההתנגדות שכן ניתן לראות באתר העירייה את התכנית. הבניין מבוקש בקוו בניין 2 מ' גבול עם הבניין בקומאל 42, אין נגיעה בחומה שמחוץ לגבולות המגרש המבוקש לבנייה.
6. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור 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

עמ' 271

מידע: 24-00356 רישוי: 25-0647 ת.בניין: 4041-040

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.
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	בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. אי פיצול דירות.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1063	תאריך הגשה	30/07/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	קישון אפרים 17	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	6930/29	תיק בניין	0173-017	
מס' תב"ע	19, 219, 3440, 44, 9004, 9028, 9126, 1ג	שטח המגרש	235.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוב-פז ושות' בע"מ	בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
מבקש	גז-עד בע"מ	בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
מבקש	גיל-עם ייזום ועיצוב בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817
בעל זכות בנכס	רוב-פז ושות' בע"מ	בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
בעל זכות בנכס	גז-עד בע"מ	בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
בעל זכות בנכס	גיל-עם ייזום ועיצוב בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817
עורך ראשי	דורון גולדוסר	כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	דורון גולדוסר	כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו גולדוסר	בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 23-0870 עבור הקמת בניין מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף עבור 12 יח"ד סה"כ, הכוללים:
• בקומות הטיפוסיות 1-4: הקמת מרפסות בולטות לחזית אחורית עבור 8 יח"ד בבניין;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין לפני הריסה בן שתי קומות, ניתן היתר מס' 23-0870 להקמת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע המכילה מסחר ומגורים, וקומת מרתף עבור 12 יח"ד סה"כ. המגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב קישון אפרים.
כעת טרם תחילת עבודות מבוקשים שינויים במספר יחידות הדיור, חלוקת השטחים ותוספת מרפסות גזזטרא בחזית האחורית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		784	15/1/1973	תוספת יציע לחנות קיימת בבניין קיים.
20-0453	26/03/2020			לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				שתי קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 13 יחידות דיור, שכן: - כוללת בניה (עם פתחים) בחריגה עד 30% מקו הבניין האחורי המותר בניגוד לנקבע בתקנות ומדיניות הועדה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. - כוללת הגדלת שטחי שרות מעבר למותרים והוגשה ללא התייחסות לכך. - כוללת חזית מסחרית שאינה רציפה ופתוחה לכיוון הרחוב בניגוד לעקרונות הבינוי באזור, את ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה. - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין רוחב מינימלי של אחת יחידות המסחריות בקומת הקרקע; - נוגדת הוראות תכנית ג1/ לעניין התכסית המותרת, גובה הבניה המותר, שטח הדירה המותר ושמירת הנסיגות הנדרשות ובגדר סטייה ניכרת; - נוגדת הוראות תכנית ע1/ לעניין התכסית המותרת ולא הוצג פתרון חלחול בניגוד להוראות תמ"א 34; - כולל הסדרת מרפסות בניגוד לתקנות לעניין הבלטתן מקו הבניין; - כוללת הסדרת חצר אנגלית בעורף הבניין בניגוד להנחיות מרחביות לעניין גודלה.
21-0792	09/06/2021			אי עמידה בל"ז - הריסת בניין קיים בן שתי קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 13 יחידות דיור.
21-1530	15/11/2021	23-0870	06/11/2023	1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן שתי קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות: · הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי התוכנית, כולל קומת קרקע- פרסום מכח התמ"א · חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5 מ' המותר- לצורך שיפור התכנון של יחידות המגורים. · הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.50 מ' במקום 5.0 מ' המותרים- נוגדת מדיניות הועדה אך נועדה לשיפור דירות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				המגורים המוצעות. · הקלה לבניית מגורים חלקית כלפי חצר אחורית- לא נדרש מאחר ומותר לפי המדיניות התקפה בעת הוצאת התיק המידע. · ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לפי פרוטוקל 219. 2. לאשר חריגה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 בגין הקלה לבניית חדר המדרגות במרכז הבניין בחריגה עד 30% מקו הבניין המותר לעומת 10% הנקבעים במדיניות, שכן מדובר חריגה נקודתית של חדר המדרגות בלבד שנחוצה לתכנון מיטבי לשם מימוש מלוא הזכויות במגרש הקטן ולא הוגשו התנגדויות. 3. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 13.34 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' לתקנות חנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר באזור עצמו וברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור מתוכננים חניונים ציבוריים רבים.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 חברות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים (100% הסכמות).
ולא התקבלו התנגדויות מכוח סעיף 149.

התאמה לתב"ע 219, 3440, 44, 9004, 9028, 9126 + 77-78 שכונת צפון פלורנטיין

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות	שטח קיים בהיתר: 23.10 מ"ר/6 מרפסות = 3.8 מ"ר למרפסת. בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 12 יח"ד = 96 מ"ר 96 מ"ר - 3.8 מ"ר = 92.20 מ"ר בליטה לחזית אחורית מזרחית: 1.20 מ' או 40% מקו הבניין ולא יעלה על 2 מ'. (כלומר 2.00 מ') כהקלה.	בממוצע: 63.52 מ"ר (מבוקש)/ 12 יח"ד = 5.29 מ"ר + 3.8 מ"ר (ממוצע קיים בהיתר) = 9.00 מ"ר. בליטה לחזית אחורית מזרחית: 2.00 מ'	- 0.60 מ' המבוקשים כהקלה עבור בליטת מרפסות לחזית אחורית לכול גובה הבניין ב 40% מהמרווח שניתן לאשר.

הערות נוספות:

הועלתה תכנית מתוקנת בתאריך 01/12/2025 ע"י עורך הבקשה והבחינה מתייחסת אליה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת מרפסות אחוריות לכול גובה הבניין בגודל עד 12 מ"ר דרך הקלה (נסיגה של 40% מחוץ לקו בניין).
2	איחוד 2 חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת שמתחתיה.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - להבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 40% מקו הבניין של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.
2	הקלה אינה רלוונטית - המבוקש תואם את הוראות התכנית החלה ג' 1 וללא שינוי בצפיפות המותרת.

תאריך הודעה אחרונה: 04/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 23.02.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 23.02.2025

הוטען אישור פקע"ר

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 26.01.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 08.05.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 06.05.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.05.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 29 בגוש 6930 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 23-0870 עבור הקמת בניין מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף עבור 12 יח"ד סה"כ; כולל ההקלות הבאות:
הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 40% מקו הבניין של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

הערות

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים מהיתר הקודם מספר 23-0870 מתאריך: 06/11/2023
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/12/2025:

חן אריאלי: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 23-0870 עבור הקמת בניין מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף עבור 12 יח"ד סה"כ; כולל ההקלות הבאות:
הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 40% מקו הבניין של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.

עמ' 277

מידע: 23-02451 רישוי: 24-1063 ת.בניין: 0173-017

**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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים מהיתר הקודם מספר 23-0870 מתאריך: 06/11/2023
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1661	תאריך הגשה	18/11/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	קישון אפרים 31	שכונה	פלורנטיין	
גוש/חלקה	7425/89	תיק בניין	0173-031	
מס' תב"ע	תמ"א/3/38, תמ"מ 5 4241, 44, 4676, 4760, 4800, 680, ג1, ח, ע1,	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אטיאס דניאל	המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123
בעל זכות בנכס	סילברראדו	רבי חייא 16, בני ברק 5139334
עורך ראשי	צדיק אליקים	דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכת תוקף היתר מס' 18-0382 שניתן בתאריך 16/05/2018 ל:

הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ודירה על הגג, מעל מרתף, סה"כ 18 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 16/05/2018 ותוקפו ל 3- שנים עד לתאריך 16/05/2021
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0682 מתאריך 24/07/2022 עד לתאריך 24/07/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שהינם נמנים בתקופת ההיתר.

התקבלה בקשה מעו"ד נועה טלבי בשם דיירי קבוצה הרכישה ברחוב קישון 31 המיוצגים ע"י עו"ד דני אטיאס בקשה להארכת תוקף היתר הבניה עקב מורכבות הפרויקט, מגפת הקורונה, מלחמת חרבות הברזל: " כיום מצויה הבניה בשלב מתקדם, כאשר השלה הצפוי אליו אמור להגיע הפרויקט במועד בו יפוג ההיתר, הוא סיום בניית 4 קומות מרתף חניה, קומת הקרקע וקומה א' ואולי אף תחילת קומה ב', כאשר לסיום עבודות השלד יוותרו עוד כשני חודשי עבודה (הבניין הוא בן 4 קומות מרתף, קומת קרקע, 4 קומות טיפוסיות קומת גג חלקית" . כמו כן פורטו קשיים כלכליים בליווי הפיננסי לפרויקט.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה

לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ב- 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים

מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד. לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 16/05/2023 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 24/07/2023 למועד זה מתווספת ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), היינו עד ליום 24/01/2024 וכן ההיתר , מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/01/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 18.11.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

קיים מגרש ריק ומגודר במקום

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 18-0382 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 16/05/2023 , למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/07/2023 , ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל)עד ליום 24/01/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/01/2027 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 18-0382 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 16/05/2023 , למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/07/2023 , ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל)עד ליום 24/01/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים

עמ' 280

מידע: רישוי: 1661-25 ת.בניין: 0173-031

נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/01/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0729	תאריך הגשה	06/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	חובות הלבבות 33, חובות הלבבות 35	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6972/124	תיק בניין	3502-035	
מס' תב"ע	2472, 2707, 590, 9023, 9026, 9142, ג1, ע1,	שטח המגרש	304.00	
	תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מישל מערבי זגדון	דן 41, נחלים 4995000
בעל זכות בנכס	מישל מערבי זגדון	דן 41, נחלים 4995000
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (פאני רז)

שינויים ותוספות כלפי היתר שמספר 23-0585 בבניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם מתקן חניה עבור 6 מקומות חניה, עבור 6 יחידות דיור אשר בבניה הכוללים:

- בקומת מרתף (2-): ביטול מתקן חניה רובוטי עבור 6 מקומות חניה ושינויים פנימיים עבור 6 מחסנים דירתיים, חדר דיירים עם חדר שירותים ואזור מחסה בגרעין מדרגות כללי;
- בקומת מרתף (1-): שינויים פנימיים לצורך הקמת חלל משותף לדיירים, הגדלת שטח נלווה לדירת הגן, ביטול מחסן דירתי ושינויים פנימיים בגרעין;
- בקומת קרקע: שינויים בתכסית הקומה, בסידור חדר אשפה והקטנת חצר פרטית לחזית צידית;
- בקומת גג חלקית (קומה 3): שינוי בקונטור קומת הגג והקטנת נסיגות לחזית צידית;

על המגרש: הריסת גדרות ופילרים לחזית קדמית מעבר לגבולות המגרש.

מצב קיים:

היתר קיים מס' 23-0585 עבור הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם מתקן חניה עבור 6 מקומות חניה, סה"כ 6 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-1096	09/08/2020	23-0585	11/10/2023	הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף עם מתקן חניה עבור מקומות חניה, סה"כ 6 יחידות דיור (כולל דירה על הגג).

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע (תכנית 2472 אזור מגורים ב' מיוחד)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי (לא כולל ג/1)	ע"פ היתר: 326.69 מ"ר	326.69 מ"ר בהתאם למותר.	
שטח שרות	ע"פ היתר: 127.26 מ"ר	127.2 מ"ר בהתאם למותר.	
שימושים מותרים	ע"פ היתר בקומת מרתף 1-: שטח נלווה לדירת הגן, מחסן דירתי אחד, מתקן חניה רבובטי. בקומת מרתף 2-: קיים בהיתר: 5 מחסנים דירתיים ושטח עבור חניה למתקן רבובטי קומת מרתף חלקית 3- : בור תחתון של מתקן חניה אוטומטי.	בקומת מרתף 1-: שטח נלווה לדירת הגן, חדר אופניים, חדר דיירים עם גישה מחדר מדרגות כללי, ומתקן חניה רבובטי, חלל כלוא. בקומת מרתף 2-: 6 מחסנים דירתיים, מחסן משותף גישה מחדר מדרגות כללי ותכנית כלואה.	
מחסן דירתי	קיים בהיתר: 6 מחסנים	6 מחסנים בחלוקה שונה בהתאם למותר.	

בנייה על הגג: דירת גג מכוח ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	156.45 * 65% = 101.69 מ"ר	101.33 מ"ר עבור שינויים ביח"ד אחת.	
נסיגות	2.00 מ' לחזית קדמית או אחורית לשאר החזיתות: 1.20 מ' או ללא נסיגה באישור מהנדס העיר.	2.77 מ' לחזית קדמית לשאר החזיתות: 0.95 מ' לחזית צידית מזרחית וללא נסיגה שלאר החזיתות בהתאם להיתר.	1.20 מ' לחזית צידית מזרחית שניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	ע"פ היתר: 2 קומות מלאות קומה מינוס 3 עבור בור חניה ללא גישה.	2 קומות מלאות בקומה (1-): שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע	
תכנית	קיים בהיתר: 214.62 מ"ר המהווים 70.48% משטח מגרש	180.12 מ"ר השווים ל 59.25% - בהתאם למותר.	

הערות נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.10.2025

חוות דעת לנספח תנועה מ - 20.10.25 ותכנית אדריכלית מ - 15.10.25

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 23-0585 שניתן למבנה החדש עם 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. השינויים כוללים ביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ל - 6 מקומות חניה לרכב פרטי שאושר למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. הוגש מכתב הסבר המפרט סיבות הנדסיות ותכנוניות לביטול מתקן חניה, כולל אי עמידה של המתקן בתקן הישראלי, לכן אין התנגדות מבחינה תנועתית לביטול המתקן.

2 . גודל המגרש (כ - 300 מ"ר) לא מאפשר הסדר חניה תקין , לכן מומלץ פתרון חלופי להסדר חניה הדרושה ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם 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 ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 21.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.10.2025**חוות דעת לנספח תנועה מ - 20.10.25 ותכנית אדריכלית מ - 15.10.25**

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 23-0585 שניתן למבנה החדש עם 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. השינויים כוללים ביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ל - 6 מקומות חניה לרכב פרטי שאושר למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. הוגש מכתב הסבר המפרט סיבות הנדסיות ותכנוניות לביטול מתקן חניה, כולל אי עמידה של המתקן בתקן

הישראלי, לכן אין התנגדות מבחינה תנועתית לביטול המתקן.

2 . גודל המגרש (כ - 300 מ"ר) לא מאפשר הסדר חניה תקין , לכן מומלץ פתרון חלופי להסדר חניה הדרושה ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם 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 ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 19.10.2025

מוצג חדר אשפה תקין עם כלי אצירה כנדרש עבור 6 דירות

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 14.09.2025

השינויים המבוקשים אינם נוגעים לממ"דים, ניתן לאשר על בסיס אישור פקע"ר לבקשה קודמת המוטען.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 19.10.2025

הוצג פתרון גז כנדרש
יש למלא שטח לא מקורה בלשונית העצים - נוסף תנאי טכני להשלמה אחרי ועדה
סכמת חלחול: תקינה
אין עצים במגרש ונדרשות 3 נטיעות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 17.03.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 06.04.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 124 בגוש 6972 בבעלות פרטית.

מבדיקה נראה כי קיימת חריגה לחלקה 302 בגוש 6972 בייעוד דרך.

מגירה 100:

סומן בצהוב בתוכנית וחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקת הדרך.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר שמספר 23-0585 בבניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם מתקן חניה עבור 6 מקומות חניה, עבור 6 יחידות דיור אשר בבניה הכוללים:

- בקומת מרתף (2-): ביטול מתקן חניה רובוטי עבור 6 מקומות חניה ושינויים פנימיים עבור 6 מחסנים דירתיים, חדר דיירים עם חדר שירותים ואזור מחסה בגרעין מדרגות כללי;
- בקומת מרתף (1-): שינויים פנימיים לצורך הקמת חלל משותף לדיירים, הגדלת שטח גלווה לדירת הגן, ביטול מחסן דירתי ושינויים פנימיים בגרעין;

- **בקומת קרקע:** שינויים בתכנית הקומה , בסידור חדר אשפה והקטנת חצר פרטית לחזית צידית;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 3):** שינוי בקונטור קומת הגג והקטנת נסיגות לחזית צידית;
- על המגרש: הריסת גדרות ופילרים לחזית קדמית מעבר לגבולות המגרש.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח',

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/12/2025:

מיטל להבי: גודל מגרש 300 מ"ר מכפיל את הגדלים של העיר.. תכנית כמו שצריך, אין מקום לחנייה, למה הולכים על כופר ולא על חנייה?

עמ' 286
מידע: 24-01249 רישוי: 25-0729 ת.בניין: 3502-035

איריס גלאי: בדרך כלל מגרשים לא מאשרים חניות, המגרשים מאוד קטנים.

מיטל להבי: בקשה לשינויים, שלא מאפשרים את נושא מתקן חנייה. אין פה את הפירוט של החנייה?

אלון טל חנני: באישור הבקשה וידאנו שצריך לאשר מקומות חנייה, הוא תכנן רובוט חנייה, בעקבות מה שקרה אין לו יכולת לספק את המתקן בארץ, והוא ניסה למצוא תקן שתואם את המתקן, הוא הגיש מכתב עם חוות דעת יועץ תנועה.

מיטל להבי: הוא לא יודע להשיג מתקן לפי התקן, אני לא מבינה.

אודי כרמלי: כופים על פתרון שהוא לא אסטתי וגם מכה תחזוקתית לבניינים קטנים, לייצר פה מכפיל ש-50% כן יחנו או לא. אנחנו כופים על אנשים לחיות עם פתרון חנייה וזה דבר לא טוב. צריך לעשות איזה עבודה לגבי המתקנים האלה, כמה המתקנים עובדים ופועלים.

מיטל להבי: א' אני רוצה לבדוק מתקני חנייה, ב', אני רוצה לבדוק מה מאיזה גודל מגרש, מבקשים ירידה של רמפה. דבר שני, אני רוצה לחזור לימינו קדם, כל פעם שמבקשים כופר, רוצים לדעת מה יש באזור, איזה פתרון חנייה.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 30 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר שמספר 23-0585 בבניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם מתקן חניה עבור 6 מקומות חניה, עבור 6 יחידות דיור אשר בבניה הכוללים:
- **בקומת מרתף (2-):** ביטול מתקן חניה רובוטי עבור 6 מקומות חניה ושינויים פנימיים עבור 6 מחסנים דירתיים, חדר דיירים עם חדר שירותים ואזור מחסה בגרעין מדרגות כללי;
 - **בקומת מרתף (1-):** שינויים פנימיים לצורך הקמת חלל משותף לדיירים, הגדלת שטח גלווה לדירת הגן, ביטול מחסן דירתי ושינויים פנימיים בגרעין;
 - **בקומת קרקע:** שינויים בתכנית הקומה, בסידור חדר אשפה והקטנת חצר פרטית לחזית צידית;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 3):** שינוי בקונטור קומת הגג והקטנת נסיגות לחזית צידית;
- על המגרש: הריסת גדרות ופילרים לחזית קדמית מעבר לגבולות המגרש.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח',

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר	
#	תנאי

עמ' 287

מידע: 24-01249 רישוי: 25-0729 ת.בניין: 3502-035

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0958	תאריך הגשה	18/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	נחלת בנימין 78	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8983/17	תיק בניין	0003-078
מס' תב"ע	1,380, 219, 287, 44, 9004, 9028, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	195.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדי גוסטמן	באדר יוחנן 4, רמת גן 5228601
מבקש	אבי משה ציק	נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503
מבקש	איתי זימן	נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503
מבקש	יואב ברלינר	נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503
בעל זכות בנכס	אדי גוסטמן	באדר יוחנן 4, רמת גן 5228601
בעל זכות בנכס	אבי משה ציק	נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503
בעל זכות בנכס	איתי זימן	נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503
בעל זכות בנכס	יואב ברלינר	נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503
עורך ראשי	רן ארד	הידיד 9א, הוד השרון 4522234
מתכנן שלד	דני שפירה	רפידים 22, תל אביב - יפו 6998243
מיופה כח מטעם המבקש	אברמוביץ נדב	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שינויים כלפי היתר שניתן להקמת בניין חדש בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בשאר הקומות וסה"כ 8 יחידות דיור, הכוללים:
-הקמת גזוזטראות חדשות בעורף הבניין עבור הדירות שאושרו בהיתר אחרון בקומה הרביעית בהמשך לקו המרפסות המאושרות עבור הדירות בשאר הקומות והקמת גזוזטראות דומות במפלס מרפסת גג.
- תוספת תחנת מעלית בקומת הגג לכניסה לדירות ממפלס עליון של חדרי יציאה לגג תוך אטימת הכניסה במפלס התחתון (קומה חמישית) מחדר המדרגות המשותף וממעלית,
- שינויים בחלוקת שטחי דירות בקומה השנייה והשלישית בחדרי שירותים, כביסה ובמטבחים.

* לפי בדיקת מחלקת הפיקוח השינויים הנ"ל בוצעו בפועל.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף ומסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות עליונות וסה"כ 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-0419	18/02/2015	15-0480	24/06/2015	היתר מקורי להריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת המרתף, עבור 6 דירות, המכיל: - בקומת המרתף: 2 ממ"מים צמודים ל-2 חנויות, מיכל מים, חדר משאבות וחדר טכני משותפים, המשך חדר מדרגות משותף. - בקומת הקרקע: 2 חנויות, לובי כניסה משותף עם חדר מדרגות ופיר מעלית, חדר אשפה, חדרי אופניים ועגלות מחסן כלי בית משותפים. - בקומה השנייה: 2 דירות בנות 3 חדרים, גזזטרות מקורות. - בקומה השלישית: המפלס התחתון של 2 דירות דופלקס, בנות 4 חדרים, גזזטרות לא מקורות. - בקומה הרביעית: המפלס העליון של 2 דירת דופלקס עם מדרגות פנימיות מקשרות בין המפלסים. - בקומה החמישית: 2 דירות בנות 4 חדרים, גזזטרות לא מקורות. - בכל קומה – חדר המדרגות המשותף עם פיר מעלית. - בכל דירה – ממ"ד וחדרי שרות, מרפסת. - על הגג: 2 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות בקומה העליונה, מרפסות גג ופרגולות עץ מעליהן, המשך חדר המדרגות המשותף. - על הגג העליון – המשך המדרגות המשותפות לעליה לגג, מערכת סולרית. - על המגרש – פיתוח השטח, עצים לנטיעה, גדרות בגבולות המגרש. - פתרון חניה עבור 10 מ"ח חסרים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.
20-0118		21-0284		היתר לשינויים כלפי היתר מקורי שניתן להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף עם סה"כ 6 יח"ד, הכוללים: - תוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים עם ממ"דים, ע"י פיצול דירות הדופלקס בקומות השלישית והרביעית, - הגדלת תכסית המרתף ושינויים בחלוקת שטחו לטובת סידור שטחים נלווים עבור 2 יחידות מסחר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות מהיחידות, מחסנים, שירותים וממ"מ עבור יחידה מסחרית אחת, סידור שטחים משותפים עבור חדרים טכניים = עם גישה מתוך חדר המדרגות המשותף, - הגדלת השטחים העיקרים בקומת הקרקע תוך

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ביטול שטחי שירות משותפים בעורף הקומה, שינוי מיקום המדרגות וניוד שטחים עיקריים משאר הקומות לקומת הקרקע ללא הגדלת סך הזכויות, - שינויים בחזיתות ובחלוקה הפנימית של כל יחידות הדור.
23-0691	08/05/2023			בקשה דומה לנדונה שנדחתה הכוללים: - תוספת גזוזטראות מקורות לעורף הבניין בקומה רביעית ובמפלס הגג בהמשך לקו המרפסות המאושרות בשאר הקומות ובחריגה מקו הבניין המותר, - תוספת תחנת מעלית בקומת הגג לכניסה לדירות ממפלס עליון של חדרי יציאה לגג תוך אטימת הכניסה במפלס התחתון מחדר המדרגות המשותף, - שינויים בחלוקת שטח הדירות בקומות העליונות כולל סידור יציאה למרפסות שנוספו בעורף הדירה. שכן: - כוללת תוספת מרפסות בעורף הדירות בנוסף למרפסות קיימות בחזית לרחוב אשר מוצעות בחריגה של כמטר מקו בניין אחורי המותר של 5 מ' שלא פורסמה כהקלה, - לא הוכח שטח המרפסות כתואם את הנקבע בתקנות, - נוגדת את ההנחיות המרחביות לעניין סידור גזוזטראות בהמשך לגג במפלס חדרי היציאה לגג והוגשה ללא התייחסות לכך והנ"ל בסטייה למאושר בהיתר.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של הבעלים.

הערות נוספות:

1. בקשה דומה לנדונה הוגשה ברשות הרישוי ונדחתה מסיבות וביניהן:
- כוללת תוספת גזוזטראות מקורות לעורף הבניין בקומה רביעית ובמפלס הגג בהמשך לקו המרפסות המאושרות בשאר הקומות ובחריגה מקו הבניין המותר שלא פורסמה,
- לא הוכח שטח המרפסות כתואם את הנקבע בתקנות,
- נוגדת את ההנחיות המרחביות לעניין סידור גזוזטראות בהמשך לגג במפלס חדרי היציאה לגג והוגשה ללא התייחסות לכך והנ"ל בסטייה למאושר בהיתר.
2. הבקשה הנדונה הוגשה במסלול הועדה במסגרתה נעשו פרסומים עבור המרפסות שנוספו בולטות מקו הבניין האחורי המותר במסגרת 40% בהתאם לקו המרפסות שאורו בהיתר בשאר הקומות וזאת כתוצאה מחלוקה חדשה של הדירות בבניין.

יחד עם זאת הבקשה הוגשה ללא התייחסות לגזזטרה במפלס הגג שבנויה בפועל בהמשך למרפסת גג בניגוד להנחיות מרחביות והוראות תכנית ג1 והנ"ל נמסר גם בהחלטת רשות הרישוי לבקשה קודמת. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ובתאריך 02/11/2025, התקיימה פגישת הסברה עם עורך הבקשה והמבקשים ולבקשתם ניתן זמן לתיקון המפרט. במפרט המתוקן המרפסת במפלס חדרי יציאה לגג סומנה להריסה.

3. לפי הנקבע בתקנות: "גזזטרה, ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזזטורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מספר הדירות בבניין". שטח המרפסות בקומה רביעית הינו כ-11 מ"ר ולכך בהתאם למותר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לאשר את ההקלה להבלטת גזזטורות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר בהמשך לקו המרפסות הקיימות, המאושרות בשאר הקומות כהקלה בשעתו.

תאריך הודעה אחרונה: 15/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מחבובה שאוליאן - בן אליעזר אריה 9, הרצליה 4666709	אנחנו צמודי קיר לבניין נחלת בינימין 78, מאחר ועברנו תלאות והפסדים רבים, במהלך הבניה כגון התמוטטות גרם המדרגות אצלנו בנחלת בינימין 76, אנו מתנגדים בכל תוקף.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבניה המוצעת אינה נוגעת לבניה בקיר המשותף אלא מוצעת במרכז הבניין לרבות המרפסות ופיר מעלית ואינה מהווה מטרד למתנגדים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 30.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 13.11.2025

השינויים המבוקשים אינם נוגעים לפתרון האשפה
מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 13.11.2025

השינויים המבוקשים אינם נוגעים לפתרון המיגון

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 13.11.2025

השינויים המבוקשים אינם נוגעים לתחנת אדריכל

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 23.01.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, המבוקש בנוי במלאו.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 16.01.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.01.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 17 בגוש 8983 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עם סה"כ 8 יחידות דיור לעניין הכשרה וסידור גזוזטראות של קומה רביעית, תוספת תחנת מעלית בקומת הגג ושינויים בחלוקת שטחי דירות בקומה השנייה והשלישית, כהקלה ל:

-הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר בהמשך למרפסות שאושרו בקומות תחתונות והנ"ל מלבד גזוזטרה בהמשך למרפסת גג שסומנה במפרט המתוקן להריסה היות ונוגדת תכנית 1א והנחיות מרחביות,

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

2. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבניה המוצעת אינה נוגעת לבניה בקיר המשותף אלא מוצעת במרכז הבניין לרבות המרפסות ופיר מעלית ואינה מהווה מטרד למתנגדים.

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הריסת המרפסות הקיימות בקומת הגג בעורף הבניין.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עם סה"כ 8 יחידות דיור לעניין הכשרה וסידור גזוזטראות של קומה רביעית, תוספת תחנת מעלית בקומת הגג ושינויים בחלוקת שטחי דירות בקומה השנייה והשלישית, כהקלה ל:
-הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר בהמשך למרפסות שאושרו בקומות תחתונות והנ"ל מלבד גזוזטרה בהמשך למרפסת גג שסומנה במפרט המתוקן להריסה היות ונוגדת תכנית ג1 והנחיות מרחביות,

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

2. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבניה המוצעת אינה נוגעת לבניה בקיר המשותף אלא מוצעת במרכז הבניין לרבות המרפסות ופיר מעלית ואינה מהווה מטרד למתנגדים.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הריסת המרפסות הקיימות בקומת הגג בעורף הבניין.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1197	תאריך הגשה	13/07/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	אסף הרופא 6	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9000/17	תיק בניין	3174-006
מס' תב"ע	2660, 9016, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	586.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זיוה שדה	זכרון קדושים 3, תל אביב - יפו 6806803
מבקש	תמר מרגוט שדה	אסף הרופא 6, תל אביב - יפו 6805808
בעל זכות בנכס	עמידר - רשות הפיתוח	הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	דניאל רבס	רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	מוחמד פדילה	רבי פנחס 24, תל אביב - יפו 6813904

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הבקשה מתייחסת לדירת גג במפלס בניה חלקית על הגג וכוללת שינויים בארגון שטח הדירה הקיימת, עם סידור שיפור מיגון לחזית האחורית ותוספת חדר בצמוד למעקה הגג הפונה לחזית הקדמית בבניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית עם דירה נפרדת (הנדונה).

* שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".

מצב קיים:

על המגרש - בניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית עם סה"כ 4 יח"ד (דירה אחת בקומת הקרקע, 2 דירות בקומה השנייה ודירה הנדונה על הגג).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		5-83	27/09/1990	היתר לתוספת בנייה לדירת גג במפלס בניה חלקית על הגג מעל בניין קיים בעל גג שטוח שטח התוספת - 35 מ"ר ושטח יח"ד לאחר התוספת - 116 מ"ר.

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח בשלמות והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2660, אזור מגורים ג'.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנה	גובה בניין בעל גג שטוח לא	בהתאם להיתר משנת 1990	הגובה החריג מהמותר המותר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יעלה על 10.5 מטר. מעבר לגובה האמור במסגרת אחוזי הבנייה המותרים הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה חלקית על הגג אם שוכנעה כי משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה, ובתנאים הבאים: - תהיה הבנייה כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מטר לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות. - שטח הבנייה מעל גובה הבניין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו, וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א' דלעיל.	בניין אושר בגובה עד 10.50 מ' ומעליו - בניה חלקית על הגג עבור הדירה הנדונה בגובה של 3.50 מ' ובשטח כמחצית משטח הגג במרחק כ-1.20 כלפי חזית לרחוב. הנ"ל לעומת הגובה המותר עבור בניה חלקית על הגג של 3 מ' לפי התכנית הנדונה.	לפי התב"ע אושר בהיתר מס' 5-83 והוצג ללא שינוי בבקשה הנדונה עבור בניה חלקית על הגג. מחסן קיים ללא היתר במפלס הגג העליון סומן במפרט להריסה.
שטחים למטרות עיקריות	מעל מפלס הכניסה : 125 % משטח המגרש - 732.5 מ"ר	הבקשה מהווה תוספת שטח למטרה עיקרית של כ-19.19 מ"ר על הגג וקירי על שטח מרפסת הגג כתוספת שטח של 30.25 מ"ר. שטח עיקרי הכולל את שטח הקיים והמוצע בבניין הינו של כ- 558.8 מ"ר.	התוספות תואמות את הוראות התב"ע לעניין שטחים עיקריים מותרים.
נסגות על הגג	הבניה על הגג תהיה כולה או רובה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כלפי חזית לרחוב.	אי שמירת הנסיגה של 2.5 מ' כלפי חזית לרחוב במפלס בניה חלקית על הגג, אלא מוצעת בחלקה בצמוד למעקה הגג ובחלקה - בנסיגה של כ- 2.0 מ' ממעקה הגג פורסמה.	אי שמירת הנסיגה במפלס בניה חלקית על הגג פורסמה.
תכסית	50% משטח הגג	63%	מוצעת הגדלת תכסית מעבר למותר אך פורסמה הקלה להגדלת תכסית בניה על הגג עד 63 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים.

הערות נוספות:

1. החלקה הנדונה כלולה ביעוד מגורים ג' על פי התכנית מס' 2660. המבוקש, בנייה על הגג, יהיה במסגרת זכויות הבנייה כמפורט מעלה ובהתאמה למדיניות עיצוב יפו.
2. הבניין אושר בגובה של כ-10.50 מ' לפי ההיתר המקורי שהוקם לפני התב"ע. בניה חלקית על הגג לרבות הדירה הנדונה אושרה בגובה של 3.5 מ' נטו, לעומת הגובה המותר מתוקף התכנית התקפה של 3.0 מ'. אציין כי הבקשה מהווה שינוי בקונטור הבניה על הגג עם שילוב התוספות עם הבניה הקיימת בהתאם לגובה המאושר בהיתר. לפי הוראות התכנית "הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה במבנים קיימים החורגים מהגובה המותר עפ"י תכנית זו, ועד לגובה המבנה הקיים, לשם שפוף המבנה הקיים ואף לשם תוספות בניה עד לגובה המבנה הקיים."
3. הבניין אושר ובנוי בזמנו עם גישה פרטית למערכת סולרית בגג עליון שתבצע עם גישה ממדרגות עלייה במרפסת של דירת הגג בלבד. התכנון המוצע בקומת הגג מחליף את המדרגות המקוריות לעליית גג עליון לחזית לרחוב במקום החזית האחורית, בדומה לגישה הקיימת עד היום למערכת סולרית.
4. לא מומשו מלאו הזכויות בנכס והבקשה מציגה שטח למימוש מלאו הזכויות לתכנון עתידי על ידי שטח מסומן בקווים אלכסוניים בקומות קרקע ושנייה בתחום קוי הבניין.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 2.1/0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית
2	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 63 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לאשר את ההקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 2.1/0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית.
2	לאשר את ההגדלת תכסית בניה על הגג עד 63 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 04.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 13.08.2025

יש להטעין את אישור פקע"ר למבוקש אך פיקוד העורף לא מקבל בלי החלטת ועדה, על כן התיאום נדחה לאחר ועדה

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 13.08.2025

בקשה להרחבת דירה בקומה ב, אין נגיעה לתחנת אדריכל מכון

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 15.05.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבנה בשטח המרפסת טרם נהרס, קיים צו הריסה למבנה שסומן בתרשים בצבע צהוב.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 21.04.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שירה כהן 05.02.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 17 בגוש 9000 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)**לאשר את הבקשה לתוספת בניה עבור דירה קיימת במפלס בבניה חלקית על הגג, כהקלה ל:****-אי שמירת הנסיגה של 2.5 כלפי חזית לרחוב לתכנון אופטימלי
-הגדלת תכסית בניה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% 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	פירוק מחסן ללא היתר במפלס הגג העליון בהתאם למסומן במפרט הבקשה בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את הבקשה לתוספת בניה עבור דירה קיימת במפלס בבניה חלקית על הגג, כהקלה ל:**-אי שמירת הנסיגה של 2.5 כלפי חזית לרחוב לתכנון אופטימלי
-הגדלת תכסית בניה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% 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	פירוק מחסן ללא היתר במפלס הגג העליון בהתאם למסומן במפרט הבקשה בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1674	תאריך הגשה	23/11/2025	
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	
כתובת	ברגנר אליזבת 2, ברגנר אליזבת 4, ברגנר אליזבת 3	שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7015/10	תיק בניין	3488-003	
מס' תב"ע	2572, ע1, תמ"א/3/38	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בסל אינווסטורס קורפ	ברגנר אליזבת 4, תל אביב - יפו 6801410
מבקש	אל.טי.טי.סי בע"מ	ארלוזורוב 85, רמת גן 5250527
בעל זכות בנכס	נבות תל צור	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	בסל אינווסטורס קורפ	ברגנר אליזבת 4, תל אביב - יפו 6801410
בעל זכות בנכס	אל.טי.טי.סי בע"מ	ארלוזורוב 85, רמת גן 5250527
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	מאיה המלי יונגר	אלון יגאל 126, תל אביב - יפו 6744332
מיופה כח מטעם המבקש	רון גולדמן	בן ציון ישראלי 4, גבעתיים 5323204

מהות הבקשה: (רית דויד)

הארכת תוקף היתר מספר 1006-18 שניתן בתאריך 15/04/2019 ל: א. הריסת כל הבנייה הקיימת בשטח המגרש. ב. הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38/3, בן 4 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור מסחר בקומת הקרקע, מלון עם 28 חדרי אירוח בקומה א', ומגורים עבור 13 יחידות דיור ביתר הקומות. ההיתר הנדון ניתן בתאריך 15/04/2019 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 15/04/2022. מועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה "תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), (התש"ף 2020 הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר)". ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 25/06/2022. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 1366-22 לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), מתאריך 25/06/2022 עד לתאריך 25/06/2025. התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור פרוץ מלחמת חרבות ברזל באוקטובר 2023, נאלצו להפסיק את העבודות והדבר עיכב את העבודות באופן משמעותי. נימוקי הבקשה: כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת

חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ב- 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים אם שוכנע כי תוקפו 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.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד. לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 15/04/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 25/06/2024 למועד זה מתווספת ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), היינו עד ליום 25/12/2024 וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 25/12/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

מצב קיים:

מבנה בבניה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 18.11.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

קיים שלד של הבניין

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רות דוידי)

אשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 18-1006 בדיעבד ל- 5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 15/04/2024 למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 25/06/2024, ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל) עד ליום 25/12/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 25/12/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 18-1006 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 15/04/2024 למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 25/06/2024 , ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל)עד ליום 25/12/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 25/12/2027 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0434	תאריך הגשה	15/03/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית	

כתובת	ראש פינה 18, איגר 17	שכונה	נוה שאנן	
גוש/חלקה	6977/58	תיק בניין	0040-018	
מס' תב"ע	9139, 684, 56, 50, 219, אי, אף, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	414.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלגל אחזקות ויזום בע"מ	שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122
בעל זכות בנכס	ירון כץ	הירקון 166, תל אביב - יפו 6345120
עורך ראשי	לילך הראל	בלפור 31, תל אביב - יפו 6521142
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	דויד אטז	שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

1. חיזוק הבניין הקיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם 9 יח"ד, ע"י מעטפת חיצונית חלקית מבטון סביב הבניין המשמשת כביסוס לקומות החדשות.
2. שינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין הכוללים:
 - הקמת מרתף עבור מאגר מים, חדר מכונות וחדר אשפה;
 - תוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין;
 - הריסת חדר המדרגות המשני תוך שמירת חדר מדרגות המקורי וקירותיו לכיוון החזיתות ושמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוחלט לשמר על פי המלצת צוות השימור.
 - בקומת הקרקע: תוספת שטח ע"י הריסת הרצפה הקיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, שינויים בחלוקה הפנימית לצורך הסדרת 2 חנויות וממ"מ;
 - בקומות שניה ושלישית: תוספת שטח ע"י הריסת הרצפות הקיימות ובנייתן מחדש, שינויים בחלוקה הפנימית והסדרת 4 יח"ד בכל קומה, מתוכן 2 יח"ד עם ממ"ד ועבור 2 יח"ד מתוכן ממ"ק;
 - תוספת 3 קומות חדשות עם 4 יח"ד בכל קומה, מתוכן 2 יח"ד עם ממ"ד ועבור 2 יח"ד מתוכן ממ"ק;
 - תוספת קומה חלקית על הגג עבור יח"ד וחדר יציאה לגג עם מרפסות גג מוצמדות אליהם.

סה"כ מתווספות 12 יח"ד לבניין, ולאחר כל השינויים, הבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, סה"כ 21 יח"ד (כולל יח"ד על הגג).

*יצוין כי הבקשה המקורית הוגשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מתוקף תמ"א 38, אולם בעת הבחינה המרחבית התברר כי למרות שהבניין המקורי לא הוגדר לשימור, הבניין בעל ערך אדריכלי והיסטורי ולא הומלץ ע"י צוות השימור הריסתו ובניה מחדש, אלא שימור ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38. לצורך בחינת הנושא הומלץ לוועדה המקומית והנ"ל מצא ביטוי בהחלטתה, "לשוב ולדון" וזאת לאחר

בחינת חלופה לשמירת בניין מקורי .

בהתאם לכך נערכו פגישות ותיאומים מול הגורמים הרלוונטיים, כולל צוות השימור על מנת לאשר תכנון חדש כמפורט לעיל , שמהותו חיזוק הבניין המקורי שהינו בעל ערכים מיוחדים ולאפשר מימוש מלוא הזכויות מתוקף תמריצי תמ"א 38.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, בין הרחובות ראש פינה ואיגר, קיים בניין בניין בן שלוש קומות ובניה חלקית על הגג, סה"כ 9 יחידות דיור.

ב* - 24.0222 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38."

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		6/35	16/4/35	היתר בניה לבניין מגורים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובניה על הגג עבור חדר כביסה , סה"כ 9 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 תת חלקות , כאשר הבעלות בכל תת החלקות זהה והבעלים הרשום חתום על הבקשה.

התאמה לתב"ע | תכנית F אזור מסחרי 2 , תמ"א 38 תיקון 3א' נווה שאנן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין עפ"י תב"ע			
קדמי	2 מ' לרח' ראש פינה	2 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזית והסדרת מעטפת חיזוק ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת + מרפסות קיימות לשימור בקומות החדשות המרפסות בהתאם לתקנות	
קדמי	2 מ' לרח' איגר	2 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזית והסדרת מעטפת חיזוק ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת + מרפסות קיימות לשימור	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי	3 מ'	בקומות החדשות המרפסות בהתאם לתקנות	1 מ' , הקטנת קו הבניין עד 2 מ' מ' בהתאם לקו הבניין הצדדי המותר של 2 עפ"י תמ"א 38
צדדי	3 מ'	2 מ' תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזית הצדדית ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת	1 מ' , לצורך הסדרת ממ"דים ובהתאם לקו הבניין הצדדי המותר של 2 עפ"י תמ"א 38
זכויות בניה עפ"י תב"ע + תמ"א 38	187.5% משטח מגרש של 414 מ"ר המהווים 776.25 מ"ר , עבור 4 קומות + 2 קומות נוספות בהיקף הקומות המורחבות	762.77 מ"ר ב-4 קומות (3) קומות קיימות+קומה בהקלה) 2+ קומות נוספות בהיקף קומות מורחבות	פורסמו הקלות כמותיות של 6%+5%+2.5% המהווים סה"כ 55.89 מ"ר, לצורך השלמת השטחים החסרים לקומה הרביעית שנוספה בהקלה
שטחי שרות (לתב"ע F)	30% מהשטח העיקרי המותר (233 מ"ר) + ממ"דים לפי מספר יח"ד	120 מ"ר+ממ"קים	
מס' קומות לפי תמ"א ומדיניות הוועדה	תוספת של 2.5 קומות מעל 3 קומות קיימות סה"כ 5.5 קומות	קיימות 3 קומות מוצעת תוספת של 3.5 קומות בקונטור 3 הקומות המורחבות סה"כ 6 קומות+ בניה על הגג	פורסמה תוספת 2.65 קומות מכח תמ"א 38. שסך כל הקומות בבניין הוא 6.65, (כולל קומת קרקע), כאשר בפועל רק 2 קומות הינן מתוקף תמ"א 38. ניתן לראות בפרסום זה כפרסום להקלה עבור תוספת הקומה ה-3 , כאשר המפרט משקף בפועל את 3 הקומות המבוקשות .
צפיפות	70 מ"ר עפ"י מדיניות הוועדה לנווה שאנן	מוצעות 21 יח"ד בשטח ממוצע (הכולל את יח"ד על הגג) של 53.7 מ"ר (כולל ממ"ד)	בהתאם לתיאום תכנון שנעשה לבקשה ע"י צוות הרישוי, התכנון והשימור, תאשר החרגה ממדיניות מאושרת לנושא הצפיפות ותאשר חלופת תכנון של 21 יח"ד קטנות, כאשר מתוכן, יח"ד על הגג תהיה בשטח של 80 מ"ר
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ'	3.4 מ'	בהתאם לגובה קומת הקרקע הקיימת בבניין שהוחלט לשמרו

עמ' 306

מידע: 22-02437 רישוי: 23-0434 ת.בניין: 0040-018

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקסימלי 4.5 מ'	בהתאם לגובה קיימת	
שימושים	בקומת הקרקע מסחר	קומת קרקע מסחרית	
	בקומות העליונות מגורים	בקומות העליונות מגורים	

בניה על הגג| תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% מתכסית הגג	65%	
גובה	עד 3 מ'	3 מ'	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית	3.2 מ' לרח' ראש פינה 2.7 מ' לרח' איגר	
בינוי	דירה בשטח מינימלי 80 מ"ר גישה לשטח משותף	יחידת דיור בשטח 80 מ"ר וחדר יציאה לגג גישה לשטח המשותף מוצעת באמצעות חדר המדרגות הכללי	

בניה תת קרקעית| תכנית ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים, חדר מכונות, חדר אשפה	
תכסית	עד 85%	מתחת ל85%	

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	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30 % מן המרווח המותר
4	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי - עורפי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2 מ' ועומקה 3 מ'
5	שטח מגרש 414 מ"ר, קטן מן השטח המזערי של 500 מ"ר שנקבע בתכנית 287
6	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
7	תוספת 6 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 22 יחידות דיור סך הכל
8	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מזרח ודרום במגרש
9	הקלה בקו בנין קדמי וצידי בהתאם לקונטור המבנה הקיים
10	תוספת 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית
11	תוספת 6% משטח המגרש לטובת שיפור תכנון

#	הקלה
12	תוספת 5% משטח המגרש בשל תוספת 2 קומות
13	הוספת 2.65 קומות מכח תמ"א 38. סך כל הקומות בבניין הוא 6.65, כולל קומת קרקע מסחרית
14	ניוד זכויות בין קומות
15	הקלה בנסיגה להקמת מצללה במרווח הצידי ל-0 במקום 1.2
16	הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה רלוונטית, שכן קו הבניין הצדדי אומנם מבוקש בחלקו עד 2 מ' ובחלקו עד 2.7 מ', אולם ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין הצדדי עד 2 מ' בכח הוראות תמ"א 38 ואין צורך בהקלה לשם כך.
2	אין מדובר בהקלה שכן ניתן להקטין את הנסיגות הצדדיות עפ"י הוראות התכנית,
3	אין מדובר בהקלה שכן המרפסות החדשות מתוכננות בהתאם לתקנות
4	ניתן לאשר את ההקלה להסדרת חצר מונמכת במרווח הצדדי לצורך מדרגות גישה לחדר מכוניות ומאגר מים
5	ההקלה איננה רלוונטית שכן מימדי המגרש בהתאם לתשריט תכנית F
6	ההקלה איננה רלוונטית שכן הקומה בפועל נבנתה כקומה מלאה ואין מדובר בהשלמת קומת ביניים לקומה מלאה
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
8	ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן להקטין את קו הבניין הצדדי עד 2 מ' בהתאם להוראות תמ"א 38
9	ההקלה איננה רלוונטית שכן הקטנת קווי הבניין מוצעת בהתאם להוראות תמ"א 38 והקומות החדשות מוצעות בהמשך לקומות הקיימות.
10	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 5% כשטחים החסרים להשלמת הקומה השישית כקומה מלאה
11	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 6% כשטחים החסרים להשלמת הקומה השישית כקומה מלאה
12	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 2.5% כשטחים החסרים להשלמת הקומה השישית כקומה מלאה
13	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
14	עפ"י חו"ד היועמ"ש מיום 28.9.25, שלעיל, אין מדובר בניוד זכויות בין הקומות וכי שטחי הבניה בקומה השישית המתבקשת בהקלה נובעים משטחים עיקריים המשתחררים מ- 3 הקומות הקיימות בשל הקמת הממד"ם ובשל תוספת שטחי השירות וכן משטחי הקלות כמותיות.
15	אין מדובר בהקלה שכן ניתן להקטין את המרחק בין הפרגולה לקו החזית הקדמית עפ"י הוראות התב"ע
16	ראה חו"ד תנועה וחניה במכון הרישוי.

תאריך הודעה אחרונה: 05/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 10.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.12.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 29/10/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 29/10/2025

הבקשה כוללת:

תוספת 12 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-175 מ"ר שטח מסחרי, למבנה מגורים קיים ובו 9 יח"ד

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובתקנון חניה 2016 בתחום העיר תל אביב:

15.5 מקומות חניה לרכב פרטי (12 למגורים ו-3.5 למסחר)

1 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ב'

12 מקומות חניה לרכב פרטי (12 למגורים ו-0 למסחר)

0 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

10 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

12 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

נתונים:

1. פורסמה הקלה "הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.

2. מבוקשת חריגה ממדיניות תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב, אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למסחר.

חוות דעת:

1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש כל מאפייני המגרש הבאים:

א. הבקשה היא לתוספת בניה למבנה קיים ובו 2 חזיתות מסחריות בקו בניין 0 וקיר משותף עם הבניין הצמוד מצפון

ב. קיימת זיקת הנאה בכל המרווח הקדמי בשתי חזיתותיו הראשיות של המבנה לטובת הרחבת המדרכה הציבורית

ג. שטח המגרש כ-271 מ"ר בלבד

2. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב, אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך חישוב דרישת התקן של שטח המסחר לפי תקן 0, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מ"ר מהקו הסגול של הרכבת הקלה ועד 600 מ"ר מהקו האדום של הרכבת הקלה.

3. מבוקשת הקלה בתקן החניה למגורים, אך מאחר ותקן החניה למגורים באזור חניה ב' של התקנות הארציות זהה לתקן החניה של תב"ע ח' - ההקלה אינה רלוונטית

המלצה:

1. לאשר תקן 0 למסחר בחריגה ממדיניות הועדה.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר **12** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 28.10.2025
הוטען אישור מאיר ראובן מיום 15/5/24

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 30.10.2022
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עצים 1 ו 2 במדרכה (בתוך גבול המגרש) מתחת למרפסת , עצים 10 ו13 על תוואי המרתף ו עץ 18 בקרבה לבניה ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 18,170.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 15,370 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 01.09.2024
התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 28.10.2025
עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת מס' 23455 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 20/3/2022 (אישור מתווק במוצגים של אותה הבקשה)

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.
המלצה: נדרש תאום לפני היתר

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	15.00	33.00		כריתה	
2	סייגרוס רומנזוף	7.00	24.00		כריתה	
3	סייגרוס רומנזוף	6.00	19.00		כריתה	
4	סייגרוס רומנזוף	7.00	18.00		כריתה	
5	סייגרוס רומנזוף	19.00	19.00		כריתה	
6	סייגרוס רומנזוף	3.00	10.00		כריתה	
7	סייגרוס רומנזוף	7.00	13.00		כריתה	
8	סייגרוס רומנזוף	7.00	14.00		כריתה	
9	סייגרוס רומנזוף	7.00	20.00		כריתה	
10	צאלון נאה	11.00	30.00		כריתה	5,426.00
11	ציפור גן עדן				כריתה	
12	ציפור גן עדן				כריתה	
13	סייגרוס רומנזוף	8.00	30.00		שימור	
14	סייגרוס רומנזוף	8.00	16.00		שימור	

עמ' 310

מידע: 22-02437 רישוי: 23-0434 ת.בניין: 0040-018

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	סייגרוס רומנזוף	6.00	20.00		כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	3.00	16.00		כריתה	
17	סייגרוס רומנזוף	7.00	20.00		כריתה	
18	סייגרוס רומנזוף	7.00	22.00		כריתה	
19	סייגרוס רומנזוף	3.00	10.00		כריתה	
26	סייגרוס רומנזוף	5.00	16.00		כריתה	
27	סייגרוס רומנזוף	2.00	11.00		כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 30.11.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 14.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 58 בגוש 6977 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.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכניות ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 10.01.2023)

המלצה לתת היתר

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ 22/11/23, הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר הגשת מפרט מתוקן.

להלן השתלשלות העניינים:

- הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, כאשר במסגרת תיק המידע התבקשו תמריצי תמ"א 38 בגין הריסת הבניין המקורי והקמת בניין חדש. תיק המידע ניתן עם המלצה שלילית ללא פירוש מידע תכנוני, היות ולא הוגש החומר הדרוש לפתיחת בקשה מכח תמ"א 38 והבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי.
- עם זאת, לאחר הגשת הבקשה הוגשו אינדקציות בנוגע לקיומו של הבניין המקורי כדין ותמונות המצב הבנוי בפועל. בניתוח המצב הקיים והתמונות שהוגשו, נמצא כי הבניין המקורי המבוקש להריסה לטובת הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, הינו בעל ערך אדריכלי מיוחד.

- בבדיקת הנושא מול מח' השימור ובהמשך לחוו"ד מ 9.11.23, הוחלט כי בשל היותו של המבנה בעל ערך היסטורי, אדריכלי ותרבותי, תוגש בקשה מתוקנת בתיאום כל הגורמים המקצועיים.
- התקיימו מספר פגישות עם צוות התכנון, השימור והרישוי לצורך שמירה על המבנה ההיסטורי וגיבוש מענה תכנוני, תוך מתן זכויות בניה בהתאם לתמ"א 38 במתווה של תוספות בניה. הוחלט כי במבנה הקיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם מגורים בקומת הקרקע, ייהרסו חלקים מהמבנה תוך שמירת חדר המדרגות וקירותיו לכיוון החזיתות, קומת המגורים בקרקע תוסב למסחר, יתווספו קומות למבנה כך שלאחר כל השינויים המבנה יהיה בן 6 קומות עם קומת קרקע מסחרית ובנייה על הגג, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוחלט לשמרו כמפורט לעיל.
- בבחינה המרחבית שנערכה לבקשה, התברר כי חסרים שטחים למילוי הקומה השישית שנוספה בהקלה, הגם שפורסמו הקלות כמותיות של 5% בגין תוספת מעלית, 6% ו-2.5% בגין תוספת קומה.
- נערכה ישיבה ב 28.9.25 בהשתתפות הצוותים המקצועיים: צוות הרישוי, התכנון השימור והייעוץ המשפטי. בה נבחן אופן קידום הבקשה להיתר הנדונה, שכפי שצוין לעיל. להלן חוו"ד עו"ד הראלה אברהם אוזן שנתנה לאחר הפגישה: "המדובר במבנה מגורים בן 3 קומות שמבוקש לבנות עליו מכוח תכנית תקפה שזכויותיה לא נוצלו (תכנית F) וכן מכוח תמ"א 38 ותכנית ג1, כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומה חלקית על חלקית על הגג.
הבקשה כוללת תוספת בניה בתחום קווי הבניין המותרים מכוח תכנית תקפה (תכנית F) וכן חיזוק הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38 תוספת ממדי"ם לדירות בקומות הקיימות, תוספת קומה מכוח תמ"א 38, הקלות כמותיות ותוספת קומה בהקלה. ממפרט הבקשה להיתר עולה שמבוקש להרחיב את 3 הקומות הקיימות במסגרת קווי הבניין המותרים בתכנית F באופן שלכל קומה יתווסף שטח של כ- 40 מ"ר, כאשר לצורך תוספת שטח זה נדרש להרוס קיר חיצוני של הבניין. כמו כן, מבוקש להרוס קירות פנימיים בקומות הקיימות לשם תכנון מחדש של הקומות, להוסיף לדירות ממדי"ם, להרוס חדר מדרגות משני בשלוש הקומות ולהסב את קומת הקרקע מקומה עם דירות מגורים לקומה מסחרית בהתאם לתכנית F. נוכח שינויים אלו ניתן לראות את הבניה המבוקשת ב- 3 הקומות הקיימות כבניה חדשה לצורך תקנות חישוב שטחים ולחשב מחדש את שטחי הבניה, באופן שיתווספו לקומות אלו שטחי שירות. לקראת סוף הישיבה, עלתה אליה עורכת הבקשה אדר' קסנייה יורקובסקי שהסבירה כי שטחי הבניה בקומה השישית המתבקשת בהקלה נובעים משטחים עיקריים המשתחררים מ- 3 הקומות הקיימות בשל הקמת הממדי"ם ובשל תוספת שטחי השירות וכן משטחי הקלות כמותיות. הובהר שנוכח חישוב השטחים המחודש שנעשה לבניין די בהקלה לתוספת קומה ואין צורך בהקלה נוספת לניוד שטחים בין הקומות.
- לבקשה הוגש מפרט מתוקן התואם את תיאום התכנון שנעשה עם הגורמים המקצועיים וכן חישוב השטחים שהוגש תואם את חוו"ד של היועמ"ש.
- חוו"ד של מכון הרישוי מתייחסת למפרט הבקשה המתוקן.

חוו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י נרית ארגש)

- א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בעל ערך אדריכלי מיוחד (על פי חוו"ד צוות השימור), למגורים בן 3 קומות, כולל תוספת 12 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 21 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% לצורך תכנון מיטבי של הבניין;

2. תוספת 5% בגין תוספת מעלית;

3. תוספת 2.5% בגין תוספת קומה לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה בקומות שוות;

4. תוספת קומה לצורך ניצול זכויות ותכנון מיטבי של הבניין;

5. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

6. הסדרת חצר מומנכת במרווח הצדדי לצורך גישה לחדר מכונות ומאגר מים;

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

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי :

1. לאשר תקן 0 למסחר בחריגה ממדיניות הועדה.

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 12 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה

בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,170 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

#	התנאי
5	ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכט קודם

מהות הבקשה:

הריסת בניין מקורי בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 21 יחידות דיור (מתוכן דירת אחת בקומת הגג) ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

מצב קיים:

בניין קיים, בן 3 קומות עם 9 יח"ד.

בתאריך 03/01/2023 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: "עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת מס' 23455 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה לפתיחה בתאריך 20/03/2022: 'בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38' לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכס.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש. הבקשה הוגשה על בסיס תיק המידע במסגרתו מבוקש לקבלת תמריצי תמ"א 38 בגין הריסת הבניין המקורי והקמת בניין חדש בנכס. תיק המידע יצא בהמלצה שלילית ללא פירוט מידע תכנוני מאחר ולא הוגש החומר הדרוש לפתיחת בקשה מכוח תמ"א 38 והבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי.
2. עם זאת, לאחר הגשת הבקשה, הוגשו אינדיקציות בנוגע לקיומו של הבניין המקורי כדין ותמונות המצב הבנוי בפועל- מצורפים צילומים של הבניין המקורי מיועד להריסה.
3. בניתוח המצב הקיים והחומר הנ"ל, נמצא כי הבניין המקורי המבוקש להריסה לטובת הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 הינו בעל ערך אדריכלי מיוחד.
4. בבדיקת הנושא מול מחלקת השימור התקבלה חוו"ד בתאריך 09/11/23, לפיה:

- בית קלמרו-אמיר-סאל נבנה בשנת 1936, בתכנון האדריכל הנודע אריה כהן, בסגנון הבינלאומי. למבנה ערכים אדריכליים, אורבניים, היסטוריים ותרבותיים גבוהים ביותר.
 - ערכים אדריכליים: המבנה מייצג היטב את עקרונות הסגנון הבינלאומי כפי שנופץ בשנות ה-30 של המאה הקודמת בישראל. המבנה א-סימטרי עם חלונות סרט מוקפים בקרניז בולט, חלון טרמומטר המלווה את חדר המדרגות, מרפסות קונזוליות אופייניות עם מעקה ייחודי, פרטי נגרות ומסגרות מקוריים ועוד.
 - ערכים אורבניים-היסטוריים: המבנה ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת נווה שאנן, בקרבת מקבץ מבנים שהוכרזו לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית 2650 ב' ואשר תוכננו על ידי אותו אדריכל, אריה כהן.
 - יחד איתם הוא מייצר מקבץ מייצג של הסגנון הבינלאומי ושל שכונת נווה שאנן ההיסטורית אשר הולכת ונמחקת.
 - ערכים תרבותיים: זהו בית ילדותו של המחזאי, הבמאי והמשורר המפורסם חנוך לוין (ז"ל).
 - בשל ערכיו הגבוהים אנו ממליצים לסרב לבקשה להריסת המבנה על סמך סעיף 14.א.ו. לתמ"א 38: 14.א.ו. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.
5. בהסתמך על המפורט לעיל, מדובר בהריסת הבניין המקורי שהוא בעל ערך אדריכלי מיוחד, הרי שלפי הנקבע בסעיף 14.א.ו. לתמ"א 38, ההוראות לגבי הריסה ובניה מחדש לא יחולו על מבנים מבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי. כמו כן, סעיף 22 לתמ"א 38 שומר על זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות, בין היתר משיקולים אדריכליים.
6. לפיכך הבקשה נדחתה ללא בחינה מרחבית.
7. יחד עם זאת, על פי המפורט בהוראת סעיף 19.2 תמ"א 38 בנוגע ל" מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי": הועדה המקומית, לאחר ששמעה את חוו"ד של מהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.
8. לפיכך ככל שתוגש בקשה חדשה לתוספת בניה מכוח תמ"א 38, על בסיס תיק מידע חדש שיוגש עם האסמכתאות הנדרשות להוכחת חוקיות הבניה ובתיאום עם מחלקת השימור היא תיבחן לגופה.

עמ' 315

מידע: 22-02437 רישוי: 23-0434 ת.בניין: 0040-018





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	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30 % מן המרווח המותר
4	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר דיירים
5	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי -עורפי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.2-1.6 מ' ועומקה 4 מ'
6	שטח מגרש 414 מ"ר, קטן מן השטח המזערי של 500 מ"ר שנקבע בתכנית 287
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג
9	תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל
10	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ'
11	השוואת גובה קומת גג מתוקף ג1 - לגובה קומה טיפוסית

תאריך הודעה אחרונה: 05/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

לא לאשר את ההקלות מאחר והבקשה סורבה ללא בחינה מרחבית.

חו"ד מכון הרישוי

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 30.11.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 14.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 58 בגוש 6977 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.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכניות ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 10.01.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

ללא בחינה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עם 21 יחידות דיור, שכן:

1. לפי חו"ד מחלקת השימור, הבניין המקורי המבוקש להריסה הוא בעל ערך אדריכלי והיסטורי מיוחד ומתוקף הנקבע בתמ"א 38 הוראותיה בדבר הריסה ובניה מחדש לא יחולו על מבנים שמיועדים מבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי כאמור.
2. סורבה ע"י תחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואצירת אשפה במכון הרישוי.

הערה: ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

יבגניה פלוטקין: מבקשים לשוב ולדון לכשיתאפשר, לאחר בדיקה נוספת.

דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

לבקשת הרישוי, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/12/2025:

חן אריאלי: דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

- א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבניין קיים בעל ערך אדריכלי מיוחד (על פי חו"ד צוות השימור), למגורים בן 3 קומות, כולל תוספת 12 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 21 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - כולל ההקלות הבאות:
 - 1. תוספת 6% לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
 - 2. תוספת 5% בגין תוספת מעלית;
 - 3. תוספת 2.5% בגין תוספת קומה לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה בקומות שוות;
 - 4. תוספת קומה לצורך ניצול זכויות ותכנון מיטבי של הבניין;
 - 5. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
 - 6. הסדרת חצר מומנכת במרווח הצדדי לצורך גישה לחדר מכונות ומאגר מים;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי :
- 1. לאשר תקן 0 למסחר בחריגה ממדיניות הועדה.
 - 2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 12 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,170 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-1153	תאריך הגשה	30/07/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	צונץ 18	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	6992/28	תיק בניין	3724-018
מס' תב"ע	2603, 2603 א, 3/05/12, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	1,201.00
	תמ"א/3/38 א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת ניסנוב – התחדשות עירונית בע"מ	אורי בן ארי 9, ירושלים 9755092
עורך ראשי	גדעון רוז'נסקי	שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204
מתכנן שלד	משה הילו	תכלת מרדכי 21, ירושלים 9439623
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהם בב'נוב	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 04.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 17.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-11/11/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך - 11/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 43 יחידות דיור (37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 45 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 43 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

47 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 חניות לרכב נכה, בשתי קומות מרתף חניה
5 מקומות חניה לאופנוע בקומת 2- של החניון התת קרקעי
43 מקומות חניה לאופניים: 18 בשטח הפיתוח, 12 במקבצי אופניים בשטח החניון ו-13 בחדר אופניים משותף במרתף
מתכנן: יוסי וייס מהנדס תנועה

חוות דעת:

עמ' 321

מידע: 21-02349 רישוי: 23-1153 ת.בניין: 3724-018

הסדר התנועה בשטח הציבורי אושר ע"י אגף התנועה. מצורף נספח תנועה חתום ע"י אגף התנועה למגירה 1500.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 29.10.2025

מוצג חדר אשפה עם כלי אצירה כנדרש עבור 43 דירות

תוואי פינוי דרך שביל רחב שצ"פ.

הפתרון אושר ע"י מאיר ראובן מאגף התברואה

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 06.09.2022

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, ועץ אחד שעבר גידום ואינו בהגדרת עץ בוגר. כולם בשטח החניון או בקרבתו. שאר העצים במגרשים השכנים לשימור, תוכננה התרחקות מספקת עם המרתף עבור שימורם.

עצים 18,19,20 אלון התבור בחזית לרחוב צונץ אושרו לכריתה עקב אילוצים של המגרש והחניון. לא ניתן לסגת עם המרתפים מגבול המגרש לרחוב צונץ, במקום זאת מתוכננת הנמכה של תקרת המרתף לטובת בתי גידול לנטיעות חדשות.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 23958.

יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 14858 יינטעו עצים ברחבי העיר

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 17.11.2025

סכמת חלחול - תקינה

הוצגו בתי גידול בעומק 1.20 מ' לפחות כנדרש עבור נטיעות חדשות.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.09.2022

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

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו. היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	אלמוגן רחב עלים	6.00	52.00	5.00	שימור	6,113.20
8	סיגלון עלה מימוסה	6.00	50.00	3.00	שימור	13,371.90
9	סיגלון עלה מימוסה	6.00	31.00	3.00	שימור	2,896.80

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	סיגלון עלה מימוסה	7.00	50.00	3.00	שימור	12,603.20
11	סיגלון עלה מימוסה	6.00	51.00	3.00	כריתה	3,920.20
12	סיגלון עלה מימוסה	1.00	36.00	2.00	כריתה	
17	אלון התבור	4.00	14.00	2.00	שימור	1,230.90
18	אלון התבור	7.00	29.00	3.00	כריתה	6,337.80
19	אלון התבור	7.00	33.00	3.00	כריתה	8,206.70
20	אלון התבור	7.00	27.00	3.00	כריתה	5,493.70
21	אלון התבור	7.00	45.00	3.00	שימור	19,075.50
22	אלון התבור	6.00	31.00	3.00	שימור	9,052.60
23	אלון התבור	7.00	42.00	3.00	שימור	16,616.90
24	אלון התבור	7.00	48.00	3.00	שימור	21,703.70
25	אלון התבור	6.00	49.00	3.00	שימור	22,617.40
26	אלון התבור	6.00	30.00	3.00	שימור	8,478.00
27	אלון התבור	6.00	41.00	3.00	שימור	10,556.70
28	אלון התבור	6.00	56.00	3.00	שימור	19,694.10
29	אלון התבור	7.00	54.00	3.00	שימור	27,468.70
30	אלון התבור	7.00	38.00	3.00	שימור	13,602.50
31	אלון התבור	6.00	30.00	3.00	שימור	5,652.00
32	אלון התבור	7.00	33.00	3.00	שימור	10,258.40

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת וועדת הערר מיום 20/1/2025, הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר הגשת מפרט מתוקן.

השתלשלות העניינים:

1. הבקשה הנדונה סורבה ע"י הוועדה המקומית מהנימוקים המפורטים בהחלטתה מיום 04/09/2024. הטעמים העיקריים לדחייתה היו: תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י התב"ע ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 (8 קומות+קומה חלקית על הגג) אשר לא הומלצה ע"י צוות התכנון וכן תמהיל יח"ד אשר אינו תואם את תמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

2. על החלטת הוועדה, הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית ע"י עו"ד אברהם בבג'נוב בשם החברה המבקשת.

החלטת וועדת ערר

- במסגרת הדיון בוועדת הערר ולאחר ששמעו העוררים את עמדת יו"ר הוועדה, הסכימו העוררים לחזור לתיאום תכנון בפני הוועדה המקומית. לאור זאת, קבעה וועדת הערר בהחלטתה, כי הוועדה המקומית תבחן את הבקשה להיתר ואת אופן פריסת זכויות הבניה על פני 9.5 קומות, בהתאם לשיקול דעתה, תוך התחשבות בדברים שנאמרו במסגרת הדיון.

- בהתאם להחלטת וועדת הערר התקיימו מספר פגישות לצורך תיאום תכנון עם צוות הרישוי, צוות התכנון, עורך הבקשה והעוררים. במסגרת תיאום התכנון הוחלט כי יתאפשרו החרیגות הבאות מתכנית ג/1 וממדיניות תא/מק/9086 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 ומתוך רצון לעודד התחדשות עירונית, תוך שמירה על נפחים אופייניים לסביבה:

1. תוספת קומה: 9.5 קומות (כולל בניה על הגג) במקום 8.5 קומות (כולל הבניה על הגג)
2. הקטנת הנסיגות בקומת הגג בחזית צידית (0.8 מ' במקום 1.2 מ')

- כמו כן, נתנה התייחסות לפרמטרים הבאים:
- למרחב הציבורי ולעצים בוגרים במגרש, לתכנון קומת הקרקע ע"י הקצאת 35% משטחה לטובת שימוש לדיירי הבניין, להבלטת המרפסות ולפינוי האשפה.
- החניה כולה תהיה בתחום הנפח הבנוי של הבניין, עם כניסה סגורה בשער/רפפה ומכוון רח' צונץ על מנת לצמצם את הפגיעה במופע הבינוי, החזית לרחוב והמרחב המשותף.
- נקבעו זיקות הנאה 1: בין חזית המגרש לרח' צונץ עד חזית הבניין 2. בתחום שבין קו הבניין הדרומי לבין גבול החלקה יקבע כזיקת הנאה להרחבת השביל (למעט הפסקות בהן מחויב שביל לכניסות למבנה) זיקות ההנאה שנקבעו יהיו כמפלס המשכו ככל האפשר למפלס המדרכה או השביל הציבוריים ללא הפרעות למעבר ושהיית הולכי רגל.

- להלן התייחסות למפרט המתוקן שהוגש לבקשה :

הבקשה הינה להריסת מבנה קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד על הגג).

* בחזית המגרש - שטח פרטי פתוח (שפ"פ) עם זיקת הנאה להולכי רגל ובתחום שבין קו הבניין הדרומי לבין גבול החלקה זיקת הנאה להרחבת השביל (למעט הפסקות בהן מחויב שביל לכניסות למבנה) ושתילת עצים בוגרים בתחום השפ"פ וזיקת ההנאה.

התאמה לתב"ע 2603 (נווה עופר) + מדיניות תמ"א 38 תיקון א'

- סך השטחים העיקריים המוצע הינו 3,673 מ"ר (ללא ג/1), ותואם את השטחים המותרים עפ"י התב"ע+תמ"א 38. השטח המוצע עבור שטחי שירות בקומת הקרקע (מתוך סך השטחים העיקריים לקומה) תואם למדיניות הוועדה לתמ"א 38. יצויין כי במסגרת הבקשה המתוקנת הוצגו 15% מהדירות (6 יח"ד) בשטח עד 63 מ"ר עיקרי. כמו כן, הבקשה תוקנה בהתאם לסעיפי החלטת הוועדה המקומית והחלטת וועדת הערר.

התאמה להוראות תכנית ג/1

- בקומת הגג מוצעות 2 יח"ד. הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין השטחים המותרים, שטחי הדירות והנסיגות הנדרשות. הנ"ל תואם את החלטת וועדת ערר.

חוו"ד מתייחסת לתכנית הבקשה המתוקנת שאושרה גם ע"י מכוון הרישוי.

חוו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י נרית ארגש)

א. בהמשך להחלטת וועדת ערר מיום 20/1/2025 ובהתאם לתיאום שנערך עם צוות התכנון והרישוי, לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
- כולל ההקלה הבאה:
- תוספת קומה מעבר ל 8 הקומות המותרות בהתאם לתב"ע+תמ"א 38;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
3	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23958 ₪.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 לאיכלוס

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים - בניית הגדרות בגבול עם חלקות השצ"פ

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	התנאי
	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 לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום זיקות ההנאה לרשות הרבים.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת מבנה קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד. (מתוכן 2 דירות על הגג).

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף עבור מקלט. בכל קומה 4 יח"ד, סה"כ בבניין קיימות 16 דירות.

בתאריך 06/09/2022 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: "בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38"

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1972	83		
היתר מילולי לבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, הכוללת לובי כניסה, חדר אשפה, מקומות חניה, שטח פתוח וגדר, וב-4 קומות טיפוסיות - 4 יחידות דיור בכל קומה.			

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תת חלקות. הבקשה חתומה על ידי 2 מבעלי הזכות בנכס בעצמם וע"י מיופה כוח מטעם של שאר- 14 בעלי זכות בנכס.

התאמה לתב"ע 2603 (נווה עופר) + מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א'			
זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין לפי תכנית 852א' קדמי לצונץ 4 מ' קדמי לגרינבויס 5 מ' צדדיים 4 מ'. קווי בניין למרפסות לפי מדיניות תמ"א 38: קדמי 5 מ' צדדיים 3 מ' לא יאושרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות. מרחק בין מבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ 8 מטרים, כולל גזוזטראות.	קדמי לצונץ 5 מ' קדמי לגרינבויס 5.3 מ' צדדי צפוני 4 מ' צדדי דרומי 3.3 מ' המרפסות בחזית הקדמית לרח צונץ מוצעות בהבלטה עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי ובהתאם לתקנות.		
שטחים עיקריים (ללא ג/א) מכוח תכנית 2603/2603א: שטח קומה מורחבת לפי תכנית 491*4 קומות= 1964 מ"ר מכח תמ"א 38: קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה קיימת+13 מ"ר עבור כל דירה בקומה= $326.8=(4*13)+274.8$ $3.5*326.8$ (מס' קומות לחישוב סל זכויות)=1143.8 מ"ר $16 *13$ יח"ד= 208 מ"ר השלמת קומת עמודים: 326.8-35 (שטח קיים בקומת העמודים)= 291.8 מ"ר סה"כ תב"ע+ תמ"א $1964+1143.8+208+291.8=3607.6$ מ"ר	עיקרי: 3,194 מ"ר	תוספת שטחים פורסמה מכח תמ"א 38	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שרות (ללא ג/1)	35% משטח קומת העמודים + תוספת שטחי מיגון עבור 41 יח"ד * 12 מ"ר = 492 מ"ר	שטחי שירות עד 35% משטח קומת העמודים	
צפיפות לפי תב"ע	16 יחידות דיור. 4 יח"ד לקומה טיפוסית	41 יח"ד (לא כולל יח"ד על הגג) כאשר 16 יח"ד מכח תכנית.	תוספת יח"ד פורסמה מכח תמ"א 38
לפי מדיניות הוועדה	בהתאם לסעיף 4.2.5 ניתן להוסיף במגרש יח"ד מכח תמ"א 38 בתנאי ששטח ממנצע לא יפחת מ78 עיקרי ובתנאי שתמהיל הדירות יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יח"ד יהיה יח"ד ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר.	תוספת 25 יח"ד מכח תמ"א 38 כאשר הוכח שממוצע הדירות 78 מ"ר עיקרי. לא הוצגו 15% מהדירות (6 יח"ד) בשטח עד 63 מ"ר עיקרי.	לא הוצגו 15% מהדירות (6 יח"ד) בשטח עד 63 מ"ר עיקרי.
מס' קומות לפי תב"ע	4 + קומת עמודים מפולשת	9 קומות + קומת גג חלקית	תוספת 3.5 קומות פורסמה מכוח תמ"א 38
לפי תמ"א ומדיניות הוועדה	תוספת 3 קומות + קומת גג חלקית + מילוי קומת עמודים		תוספת הקומה אחת נוספת מעבר לנקבע במדיניות, פורסמה כהקלה. תוספת הקומה בניגוד לחו"ד צוות התכנון כמפורט מטה.
סה"כ	8 קומות מלאות + קומת גג חלקית		

בניה על הגג מכח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	65% בבנייה בו זמנית	65%	
גובה	גובה מרבי כולל כל המתקנים על הגג העליון עד 5 מטרים.	5 מ'	
נסיגות בבניין בן 9 קומות	בבניין מעל 9 קומות קיים גמישות במיקום השטחים הבנויים על הגג בתנאי עמידה בתכסית המותרת והיצמדות לגרעין הבניין.	הבנייה מוצע בנסיגה של כ-2 מטרים מהחזיתות לרחוב והבנייה החלקית מוצמדת לגרעין הבניין.	
בינוי	דירת גג בשטח של 80 מ"ר מינימום	2 דירות גג בשטח מעל 80 מ"ר	גישה לגג המשותף באמצעות
	גישה לשטח משותף		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		המשך חדר המדרגות הכללי	

בניה תת קרקעית מכח תכנית ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות	2 קומות	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1. מדובר במגרש ששטחו 1200 מ"ר שגובל עם רח' צונץ ונמצא בסמוך לרחוב גרינבוים, עם שצ"פ ביניהם, כאשר הכניסה למגרש לרבות הולכי רגל ורכבים היא מרח' צונץ. כמו כן, מוצעת גדרת בגבול עם שצ"פ ללא מעברים ופתחים.
2. מבוקשת הקלה לתוספת קומה, מעבר ל-8.5 קומות המותרות עפ"י המדיניות, דהיינו, בניין בן 9.5 קומות. במסגרת תיק המידע נמסר כי תוספת הקומה, תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית. לא נעשה תאום תכנון מוקדם עם הצוותים המקצועיים לעניין תוספת הקומה.
בתאריך 3.7.24 נבחנה תוספת הקומה בהקלה ע"י עדי בן שטרית מצוות התכנון ולהלן חוו"ד: "לצורך בחינת הבקשה נערך מיפוי של גבהי מבנים בהיתרים (מאושרים או בהליכי אישור שונים) וניתן לראות כי הדופן המזרחית לרח' צונץ, המקבילה לרח' גרינבוים, כולה מתוכננת בגובה של 8.5 קומות או אף מתחת לכך. אישור של 9.5 קומות במרכזה של הדופן יהיה חריגה משמעותית, ועל כן המלצת צוות התכנון היא שלא לאשר קומה נוספת בהקלה, אלא לשמור על רציפות ואחידות בגובה לכל אורך הרחוב.
עוד יצויין שלאורך כל הרחוב, ההקלה היחידה שניתנה בגובה המבנה היא לחלקה 23, אשר ממוקמת על הכנסה הצפונית לשכונה, בסמוך לרח' נס לגויים המרכזי והרחב, ליד מבני מגורים גבוהים במצב הקיים. יתרה מזאת, השטח מול חלקה 23 הינו שטח ציבורי נרחב הכולל חורשת עצים, גני ילדים ובי"ס.
לאור סיבות אלו, ולאחר בחינת הבקשה לעניין גובה המבנים בלבד, המלצת צוות התכנון היא שלא לאשר את הקומה הנוספת בהקלה.
3. חוו"ד צוות התכנון נמסרה לעורך הבקשה בעת הבחינה המרחבית וכן התקיימה פגישה עם צוות התכנון והיזם ב-6.8.24 בעניין ההמלצה שלא לאשר את תוספת הקומה בהקלה ובמסגרתה הוסברה לו הראיה המרחבית של צוות התכנון את האיזור, שהובילה להמלצה על 8.5 קומות בלבד.
בהמשך לפגישה הנ"ל, נתנה לעורך הבקשה האפשרות לתקן את המפרט ולהוריד קומה ובכך להפחית גם 5 יח"ד מהתכנון (8.5 קומות, 38 יח"ד). עורך הבקשה השיב כי הם מבקשים להשאיר את התכנית כפי שהוגשה, דהיינו תכנון של 9.5 קומות, 43 יח"ד ולא לתקן את התכנית בניגוד לעמדת צוות התכנון.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.68 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
2	הגבהת גובה קומה קרקע מ' 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 3.4 מ'
3	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל' 2 מ'
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.8 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9.5 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
6	תוספת 27 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל' 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 43 יחידות דיור סך הכל

#	הקלה
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 25 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
8	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 8.5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9.5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

תאריך הודעה אחרונה: 06/07/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	-ההקלה איננה רלוונטית לענין קו הבניין האחורי שכן המרפסות בצד זה מוצעות במסגרת קו הבניין של 5 מ' ואינן חורגות ממנו -ההקלה איננה רלוונטית לעניין קו הבניין הקדמי שכן המרפסות בולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי ובהתאם לתקנות
2	ניתן לאשר את הגבהת גובה הקומה , שכן גובה הקומה המוצע תואם את ההנחיות המרחביות והתקנות.
3	לא ברור לאיזה מהגדרות מתייחסת ההקלה שכן חלק מהגדרות מוצעות במסגרת התקנות
4	ההקלה איננה רלוונטית שכן הבניה מוצעת בהתאם לנסיגות המותרות עפ"י תכנית ג/1
5	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש מתוקף תמ"א 38
6	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש מתוקף תמ"א 38
7	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש מתוקף תמ"א 38
8	לא ניתן לאשר את ההקלה לתוספת קומה מעל ל-8 קומות ובניה חלקית על הגג המותרות עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38, ראה פירוט בהערות נוספות.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אתרי קריחלי - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134, ברוך בונופיאל - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134, בת שבע קרחש - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134, מתילדה ששון - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134	אנחנו, דיירי רחוב צונץ 20 בתל אביב מתנגדים להריסת בניין צונץ 18 שנמצא סמוך לבניין שלנו. הבניין בדיוק בצד שלנו - מטרים ספורים מפרידים בן הבניינים. אנחנו בבניין זה רובנו פנסיונרים, קרובים לגיל 80. קו הבראות שלנו רופף ונמצא במצב ירוד - רובנו סובלים משלל מחלות כרוניות - ביניהן סוכרת, לחץ דם גבוה, כולסטרול, אוסטאופורוזיס, בעיות אורתופדיות ונפשיות למיניהן וגרוע מכל - בעיות הקשורות למערכת הנשימה כגון אסטמה קשה. מובן שהריסת הבניין ממול והקמה של אחד חדש יגרום לחלק רב מאיתנו הדרדרות נוספת בבריאות שיכולה לגרום לנו לפגישה בלתי הפיכה ואף מוות בטרם עת. אנחנו מפצירים בנוגעים לדבר להתחשב במצבנו ולבטל את הבנייה המתוארת.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בבניין המתנגדים הוגשה בקשה להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38 (בשלבי תנאי סף מתקדמים).המתנגדים לא חתמו על הבקשה בבניין שלהם. 2. הטענת המועלות בהתנגדות אינן מטעמים תכנוניים.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 17.04.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 330

מידע: 21-02349 רישוי: 23-1153 ת.בניין: 3724-018

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.01.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-20/02/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 16/02/2023

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 43 יחידות דיור (37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 45 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 43 מקומות חניה לאופנועים
- 9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

47 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 חניות לרכב נכה: בשתי קומות מרתף חניה
9 מקומות חניה לאופנוע: בשתי קומות מרתף חניה
43 מקומות חניה לאופניים: 18 בשטח הפיתוח של קומת הקרקע ו-25 בחדר אופניים בקומת הקרקע
מתכנן: יוסי וייס מהנדס תנועה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 17.04.2024

מוצג חדר אשפה עם כלי אצירה כנדרש עבור 43 דירות

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 06.09.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, ועץ אחד שעבר גרדום ואינו בהגדרת עץ בוגר. כולם בשטח החניון או בקרבתו. שאר העצים במגרשים השכנים לשימור, תוכננה התרחקות מספקת עם המרתף עבור שימורם.
עצים 18,19,20 אלון התבור בחזית לרחוב צונץ אושרו לכריתה עקב אילוצים של המגרש והחניון. לא ניתן לסגת עם המרתפים מגבול המגרש לרחוב צונץ, במקום זאת מתוכננת הנמכה של תקרת המרתף לטובת בתי גידול לנטיעות חדשות.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 23958.
יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 14858 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 17.04.2024

מומלץ לאשר את הבקשה
סכמת חלחול - תקינה

עמ' 331

מידע: 21-02349 רישוי: 23-1153 ת.בניין: 3724-018

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.09.2022

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

מכון הרישוי - שירלי בר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	אלמוגן רחב עלים	6.00	52.00	5.00	שימור	6,113.20
8	סיגלון עלה מימוסה	6.00	50.00	3.00	שימור	13,371.90
9	סיגלון עלה מימוסה	6.00	31.00	3.00	שימור	2,896.80
10	סיגלון עלה מימוסה	7.00	50.00	3.00	שימור	12,603.20
11	סיגלון עלה מימוסה	6.00	51.00	3.00	כריתה	3,920.20
12	סיגלון עלה מימוסה	1.00	36.00	2.00	כריתה	0.00
17	אלון התבור	4.00	14.00	2.00	שימור	1,230.90
18	אלון התבור	7.00	29.00	3.00	כריתה	6,337.80
19	אלון התבור	7.00	33.00	3.00	כריתה	8,206.70
20	אלון התבור	7.00	27.00	3.00	כריתה	5,493.70
21	אלון התבור	7.00	45.00	3.00	שימור	19,075.50
22	אלון התבור	6.00	31.00	3.00	שימור	9,052.60
23	אלון התבור	7.00	42.00	3.00	שימור	16,616.90
24	אלון התבור	7.00	48.00	3.00	שימור	21,703.70
25	אלון התבור	6.00	49.00	3.00	שימור	22,617.40
26	אלון התבור	6.00	30.00	3.00	שימור	8,478.00
27	אלון התבור	6.00	41.00	3.00	שימור	10,556.70
28	אלון התבור	6.00	56.00	3.00	שימור	19,694.10
29	אלון התבור	7.00	54.00	3.00	שימור	27,468.70
30	אלון התבור	7.00	38.00	3.00	שימור	13,602.50
31	אלון התבור	6.00	30.00	3.00	שימור	5,652.00
32	אלון התבור	7.00	33.00	3.00	שימור	10,258.40

חז"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 03.04.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.11.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 28 בגוש 6992 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות ונמסר מקור חתום של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

העוגנים סומנו וצויינו בתכנית ובחתכים.

תוכננה גדר רציפה בגבולות המגרש עם השצ"פ.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.11.2022)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)

חוו"ד הידרולוג

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, שכן:

1. הבקשה כוללת תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י התב"ע ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 (8 קומות + קומה חלקית על הגג) ולא הומלצה ע"י צוות התכנון;
2. תמהיל יח"ד אינו תואם את תמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים טכנוניים.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

יבגניה פלוטקין: מדובר על חריגה ממדיניות של תוספת קומה אחת מעבר ל-8 קומות שהיינו מאשרים. יש הסבר מפורט למה בסיטואציה הזאת אין אפשרות לחרוג מהמדיניות ולאשר תוספת קומה, זה לא משתלב עם אופי החזיתות הסמוכות, גם ניתן זמן לתיקון המפרט, שזה אומר להוריד קומה 9 עם 5 יחידות דיור. לא התקבלה הסכמה מעורך הבקשה, ההמלצה הועברה עם חוות דעת שלילית.

מיטל להבי: אם הבקשה הזו תיסגר, לא יוכלו להגיש בתוקף תמא 38, לא יהיה להם תמא 38. הם יצטרכו לבוא אלינו מתוקף שקד או מתוקף 5000, הם יקבלו 400 אחוז, לא ברור אם תיתנו, מה אומרת תוכנית 5000 על המקום הזה, כמה קומות?

יבגניה פלוטקין: אני חושבת שבסיטואציה הזו זה 8 קומות, ברגע שבאזור שלנו כן עשינו עבודה מול עורך הבקשה, הוא יודע את כל המינוסים והפלוסים של הדבר, כנראה הוא ילך לוועדת הערר, אם הועדה לא תקבל את ההמלצה של הצוות המקצועי, תיתן לו אפשרות ותכריח אותו להוריד את קומה 9 בכל זאת, ואני חושבת שזאת הדרך שלו שהוא החליט ללכת, נתנו לו זכות לתקן.

דודו לנדאו: מה יהיה בעוד שנה, תוכנית שקד, כמה קומות יהיה מותר לבניין הזה?

יבגניה פלוטקין: אותו עורך הבקשה הגיש לוועדת הערר, יהיה לשיקולם אם לקבל את חוות הדעת של הצוות המקצועי.

הראלה אברהם אוזן: אפשר לא היה לאשר הקלה, ואז לאשר את הבקשה ללא ההקלה, זה לא המצב פה. אם נאמר לו להוריד קומה, והוא לא מעוניין בזה, זאת החלטה עקרה.

מיטל להבי: אז בואו נעשה החלטה עקרה, זה משאיר לשיקול דעתו. הוועדה מאשרת בתנאי של הורדת קומה, בהינתן שלא יוריד קומה, לא נאשר.

מאיר אלואיל: לפי תיקון 101, ההחלטות שאנחנו מקבלים פה, נועלות את הנושא התכנוני, ואחרי זה מתקדמים לנושא תכ. אם אנחנו מקבלים פה החלטות, שמשאירות את הנושא התכנוני פתוח, הוא לא יכול להתקדם לתכ, כי עדיין הוא נמצא בנושא התכנוני, וזה נוגד את תיקון 101. אין לנו תנאי להסרה או הורדה, ירדנו מהסיפור הזה, לכן כל מיני ספיקולציות של בואו ננסה אולי נאשר ללא קומה ואם הוא יתפוס או לא יעשה, זה לא חוקי.

מלי פולישוק: הקומה הנוספת זה בהקלה?

יבגניה פלוטקין: כן, בהקלה.

מלי פולישוק: זאת אומרת שזכותה של הוועדה לא לאשר את ההקלה, זה לא עניין של סטייה ניכרת?

יבגניה פלוטקין: בסיטואציה הזאת זה לא סטייה ניכרת, זה בניגוד למדיניות של אותה ועדה והוסבר למה הצוות המקצועי לא מאשר, ניתן זמן די סביר לעורך הבקשה ונתנו לו הזדמנות לתקן.

מלי פולישוק: בעלי הנכסים יודעים את זה?

יבגניה פלוטקין: סביר להניח שהם יודעים, והוא הולך לועדת הערר.

מלי פולישוק: כאן מדובר לא בסטייה ניכרת, זה דברים בסמכות הוועדה לדון בהם ולאשר. יש כאן בקשה לקומה נוספת בהקלה, הוועדה יכולה להחליט שהיא לא מאשרת את ההקלה, פחות קומה, זאת אומרת שאין שום מניעה לאשר את זה בלי ההקלה.

חן אריאלי: מי רוצה להשיב?

אודי כרמלי: אנחנו לא יכולים לאשר בקשות כראות עינינו, אנחנו מתייחסים לבקשה כפי שהיא מובאת לפנינו, זה לא עניין של עוד קומה פחות קומה, עוד יחידות דיור פחות יחידות דיור, עוד חניות פחות חניות, עוד קומה במרתף פחות קומה במרתף, עוד תחנת עצירה במעלית פחות תחנת עציר במעלית. הכל שונה, זה לא שהיה כאן איזשהו עוול. יש מדיניות ברורה, זכותנו להגיש בקשה שלא לפי המדיניות וכנגד ההמלצה, זכותכם לבוא להגיד שאתם לא מקבלים את המלצתנו, זה אחד או 0, אין בערך. יש לנו כרגע בקשה מול העיניים אנחנו שופטים אותה.

מלי פולישוק: זה ברור, אני רק אומרת שזה בקשה לקומה בהקלה, הוועדה יכולה להחליט שהיא לא מאשרת את ההקלה.

הראלה אברהם אוזן: כל השיח פה בדקות האחרונות נובע מהשינוי שחל בחקיקה תיקון 101 ב-2014 ומספטמבר 2016. יש כרגע תהליך מאוד מהודק, ברגע שלא מאשרים את הקומה הנוספת הזו, הוא צריך לשנות את התכנון, בשביל זה צריך להגיש את הבקשה מחדש, זה המשמעות של זה, זה המשמעות של תיקון 101 והתקנות מ-2016.

חן אריאלי: וניתנה לו הזדמנות והוא לא תיקן, כן באנו לקראת.

יבגניה פלוטקין: אנחנו גם כתבתנו בהערות נוספות, העמדה נכתבה מתיק המידע, הוא ידע שיש לו 8 קומות, נעשה כאן כל התהליך מעל ומעבר.

חן אריאלי: אנחנו לא מאשרים.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, שכן:

1. הבקשה כוללת תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י התב"ע ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 (8 קומות + קומה חלקית על הגג) ולא הומלצה ע"י צוות התכנון;

2. תמהיל יח"ד אינו תואם את תמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025:

א. בהמשך להחלטת וועדת ערר מיום 20/1/2025 ובהתאם לתיאום שנערך עם צוות התכנון והרישוי, לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;

- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;

- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;

כולל ההקלה הבאה:

- תוספת קומה מעבר ל 8 הקומות המותרות בהתאם לתב"ע+תמ"א 38;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23958 ₪.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים - בניית הגדרות בגבול עם חלקות השצ"פ

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום זיקות ההנאה לרשות הרבים.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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