

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 26-0002-2 תאריך: 11/02/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי דישטניק, עו"ד, נוי אלראי שניצר

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יונתן לבני	קהילת לבוב 30	0822-030	25-1386	1
10	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	יעקב טל	ברטונוב יהושע 76	0871-006	25-0813	2
20	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נעה שלקוביץ	ברודצקי 10	0985-010	25-0508	3
28	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רונית גפניאל	כהן אלי 5	2242-005	25-1236	4
33	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	שוהם מתתיהו 34	0860-034	25-0034	5
51	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אלילאה ברינבוים בע"מ	רוזנבאום 10	0340-010	23-0982	6
76	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת איתן בע"מ	הירקון 16	0027-016	24-1125	7
89	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	צירלסון 14	0556-014	22-2039	8
105	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שמעון התרסי בע"מ	שמעון התרסי 9	0210-009	24-1832	9
118	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שמואלי לי	בן יהודה 160	0025-160	26-0047	10
122	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שמעון שי	מל"ן 16	0368-016	22-0167	11
133	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	באוהאוס אירופה בע"מ	זנגביל ישראל 17	0236-017	24-1631	12
145	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	התחדשות עירונית לב העיר בע"מ	השופטים 3	0334-003	25-0102	13
158	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שלום ונתן יזמות בע"מ	הזוהר 34	0584-034	22-2055	14
174	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ	יונה הנביא 39	0111-039	23-0491	15
196	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בליליוס התחדשות עירונית	מוהליבר 34	0132-034	24-1421	16
210	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	קליי 9	0525-009	24-1719	17

מינהל הנדסה

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
222	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	שקד הים בע"מ	אלנבי 14	0004-014	25-0360	18
227	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מלציט פרויקט לשיקום בע"מ	מלציט 10	0361-010	24-1568	19
247	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שלומי מאיה	בר גיורא 17	0022-017	26-0058	20
249	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גיא יונה	דרך ההגנה 86א	4001-005	25-0002	21
263	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	חברת ארזי זימן בע"מ	זימן יוסף 10	0722-010	22-1358	22
285	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בולטהאופ וייס בגייסות בע"מ	כיכר הגייסות 6	1078-006	24-1670	23
298	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	ישי ולנסי	גוש עציון 44	0540-042	24-1817	24
305	תוספות בניה תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	שירן דניאל עמר	הגבור האלמוני 23	1006-023	25-0645	25
311	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	ראש פינה 30	0040-030	25-0219	26
318	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	שדרות ירושלים 94	3001-094	24-1099	27
335	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רפאל אשר	פרנקל ידידיה 18	0031-018	25-0328	28
350	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בתיה זלצר	יפת 218	3004-218	22-1102	29
362	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	עידו יד שלום	נחלת בנימין 107	0003-107	24-1290	30
378	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שלמה רוזנגרט	העליה 36	0005-036	24-0617	31
398	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גרינברג קפון בע"מ	זבולון 29	0180-029	24-1461	32

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-26-0002 תאריך: 11/02/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, עו"ד, נוי אלראי שניצר

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	החל מהבקשה בצירלסון 14
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת 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 אלויל	סגן מנהל אגף לרשוי בניה	
	אינג' פרידה פירשטיין	מנהלת רישוי בניה פרויקטים	
	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	ע"י מ"מ רוני רובנר

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהלת מכון הרישוי	איריס גלאי	
	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	קרני פנינה גנוסר	
הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1386	תאריך הגשה	07/09/2025
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	קהילת לבוב 30	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/264	תיק בניין	0822-030
מס' תב"ע	1,9141, 2,2691, 2,2204, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,010.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יונתן לבני	בן עזרא 20, תל אביב - יפו 6424621
בעל זכות בנכס	לורן לי ברנסקי אבט	קהילת לבוב 30, תל אביב - יפו 6972523
בעל זכות בנכס	עודד זאב אבט	קהילת לבוב 30, תל אביב - יפו 6972523
עורך ראשי	אהד יחיאלי	שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת הדירה האמצעית הקיימת (למעט תקרתה) והריסת חלק מהמשך קירות ממ"ד שנבנו בעת הרחבת דירה בקומה א' שמעליה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, ובניית מרתף מתחתיה המכיל ממ"ד ומדרגות פנימיות, בבניין טורי בן 2 קומות, 6 יח"ד.
הבניה מוצעת מתחת לדירה קיימת בקומה א' שהורחבה לפי היתר משנת 2015, ומעל עמודים קיימים לכן מדובר על סגירת שטח הפתוח בין עמודים והמשך קירות ממ"ד.
במגרש: פיתוח שטח כולל הסדרת שביל גישה מהרחוב לכניסה לדירה במרווח המזרחי ודלת נוספת לגישה לחצר המערבית, גדרות הפרדה פנימיות הוצגו כקיימות ושייכות לשכנים (תת חלקה 1 ותת חלקה 3).
הריסת גדר קיימת בגבול המגרש הצדדי המערבי (מול הדירה הנדונה) ובנייתה מחדש בגובה 1.50 מ' ובניית גדר חדשה בגובה 1.50 מ' (מול הדירה הנדונה) בגבול המגרש הצדדי המזרחי בו לא קיימת גדר.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין טורי צמוד קרקע, בן 2 קומות, 6 יח"ד.
כעת מדובר ביח"ד אמצעית בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0966	09/07/2024	24-1519	08/08/2024	שינוי שם מתכנן שלד מ- ג'ורג' גרוס (ת.ז. 011503406) ל- סלאח חליחל (ת.ז. 033117847)

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בהיתר מס' 19-1031 שניתן בתאריך 02/12/2021.				
הועדה המקומית אישרה בתאריך 30/4/2024 בקשה להרחבה דו-צדדית של יח"ד קיימת בקומת הקרקע הכוללת בניית ממ"ד ובניית מרתף מוצמד אליה ע"י מדרגות פנימיות, כולל הקלה של 6% מעבר לשטחים המותרים, בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד. טרם הוצא היתר (מדובר בדירה הנדונה). בבירור שנערך עם עורך הבקשה, הדירה בקומת הקרקע נמכרה למבקש הבקשה הנדונה ולכן הבקשה משנת 2023 נסגרה.			17/12/2023	23-1804
שינויים בדירה קיימת בקומה א' באגף האמצעי, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד, הכוללים: - שינוי בצורת הפודסט ובמהלך המדרגות החיצוניות עליה לקומה א'; - שינוי במדרגות הפנימיות; - הגבהת גובה הקומה השנייה וקומת הגג.	02/12/2019	19-1031	22/05/2017	17-0820
הרחבה חד צדדית של יח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני דרומי, כולל הסדרת ממ"ד בתוכה, הקמת מרתף ומדרגות גישה פנימיות וחיצוניות בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 6 יח"ד.	27/11/2018	18-0707	02/03/2017	17-0396
לדירה אמצעית בקומה העליונה של בניין טורי בן 2 קומות: - הרחבה דו צדדית של הקומה ראשונה, הכוללת ממ"ד והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע. - הקמת חדר יציאה לגג ופרגולה מעל מרפסת הגג הצמודה לו. - בחצר: הסדרת מדרגות עליה לדירה הנדונה. (מדובר בדירה מעל הדירה הנדונה) במסגרת הבקשה אושרה הקלה "להרחבה בקומה שניה על עמודים, לא ברצף מלמטה למעלה".	07/06/2015	15-0459	13/07/2014	14-1457
גדר מבטון המקיפה חצר שבסמוך ליחידה קיצונית דרומית בבניין מגורים טורי דו-קומתי קיים	06/09/2012	12-0844	19/03/2012	12-0528
הרחבה חלקית לצד דרום, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים, הקמת מסתור אשפה ומסתור בלוני גז בגבול מגרש קדמי, הכל עבור דירה בקומת קרקע באגף הקיצוני הקדמי (הדרומי) של בניין טורי קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד.	03/09/2009	09-0690	08/07/2009	09-1180
הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע בלבד באגף הקיצוני העורפי (צפוני), הקמת פרגולה מעץ בחצר, שינוי מיקום מדרגות לגישה לקומה ב' ובניה גדר בגבול המגרש האחורי ובחלק מהגבולות המגרש הצדדיים בבניין טורי קיים בן 2	11/01/2007	06-1162	07/12/2005	05-1480

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קומות, 6 יח"ד;

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 6 תתי חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיפוח כח של בעלי תת חלקה 2 עו"ד דרור כהן אורגד וע"י המבקש שהינו רשום בנסח טאבו בהערת אזהרה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס והתקבלה התנגדות מצד בעל זכות בנכס בתת חלקה 5 (דירה בקומה א' שמעל הדירה הנדונה).

נכסים - (ע"י שירה כהן 01.04.2025)

המלצה לתת היתר חלקה 264 בגוש 6636 בבעלות פרטית. לאחר בירור מול עורך הבקשה נמסר כי אין צורך בזיקת הנאה לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2204 טיפוס D1 (הופקדה 1/5/1984), 2691 אזור הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המותר בדירה אמצעית	104.49 מ"ר (הדירה בקומה א' אושרה בשטח 104.49 מ"ר כולל ממ"ד)	116.50 מ"ר (השטח הנ"ל כולל שטח המדרגות הפנימיות לירידה למרתף)	12.01 מ"ר מעבר למותר כתוצאה מהקמת ממ"ד בקומת מרתף מבוקשת הקלה יחסית של 6% יחסית המהווה 12.12 מ"ר, שניתן להמליץ לצורך סגירת שטח פתוח בין עמודים.
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	ממ"ד מתוכנן במרתף.	
קו בניין	בחזית רח' קהילת לבוב 4 מטר	מדובר ביח"ד אמצעית - הבקשה אינה כוללת בניה בצד הדרומי הפונה לרחוב	
קווי הרחבה לפי טיפוס D1 בתב"ע 2204	צד מערבי 4 מ' מקיר הבניין הקיים	צד המערבי 4.90 מ' מקיר הבניין	0.90 מ' מעבר לקו הרחבה, בקונטור חלק מהבניה הקיימת בקומה א' ובהמשך הרחבות קיימות ביח"ד הקיצוניות הבנויות בקיר משותף.
	צד המזרחי 2 מ' מקיר הבניין	צד המזרחי 3.13 מ' מקיר הבניין	1.13 מ' מעבר לקו הרחבה בקונטור הבניה הקיימת בקומה א' ובהמשך הרחבות קיימות ביח"ד הקיצוניות הבנויות בקיר משותף.
מספר קומות	1ג+ 2	1ג+ 2	
מספר	6	6, כעת מדובר בדירה בקומת	

עמ' 4

מידע: 25-00172 רישוי: 25-1386 ת.בניין: 0822-030

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יחידות דיור למבנה		הקרקע באגף האמצעי.	
הוראות בינוי/תכ' עיצוב	הבניה החדשה תותאם לבניה הקיימת בבניין.	הבניה תואמת לבניה הקיימת בבניין. בצד המערבי כמחצית מהבינה בקומת הקרע הינה בכ-0.90 מ' מעבר לקיר הקיים בקומה א', אך בהמשך קונטור ביח"ד הצפונית והדרומית הסמוכות.	
תב"ע 2691	בניה ברצף	מזובר על סגירת שטח פתוח בין עמודים קיימים בקומת הקרקע.	

בניה תת קרקעית, מרתפים לפי תב"ע 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	לפי שטח דירת הקרקע אליה הוא מוצמד 116.50 מ"ר	108.70 מ"ר כולל ממ"ד בשטח נטו 9 מ"ר + עובי קירות והשטח מקורה ע"י גשרים - גשר בצד המזרחי : כניסה לדירה וגשר יציאה לחצר הצדדית הצפוני.	
שימושים	ממ"ד חניה, אחסנה, חדר משחקים, חדר כושר, חדרי שירותים, מדרגות פנימיות	ממ"ד , חדר משחקים, אחסנה, חדר שירותים ומדרגות פנימיות.	
חצרות אנגליות	ברחוב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות מונמכות מקורות בסבכה: אחת במרווח הצדדי המזרחי ברחוב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר ושניה במרווח הצדדי המערבי ברחוב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	
גובה	4 מ'	3 מ'	
מספר קומות	1	1	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב חדר מדרגות
לא הוצג פתרון אוורור חדרי שירותים פנימיים נדרש כתנאי טכני	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
בחתך א-א גדר בגבול מגרש מערבי בגובה כ-2.50 מ' ובגבול מגרש מזרחי כ-1.80 מ' לא נרשמות מפלסים ומידות . הוגשה פרישת גדרות ולפיה גובה הגדרות מופיע 1.50 מ' בגבולות מערבית ומזרחית מול הדירה הנדונה. אין התאמה בין פרישת גדרות וחתכים. התיקון נדרש כתנאי	X		פיתוח שטח /גדרות

עמ' 5

מידע: 25-00172 רישוי: 25-1386 ת.בניין: 0822-030

הערות	לא	כן	
טכני.			
ללא שינוי +13.50		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

נינתה לעורך הבקשה אפשרות לתקן את הבקשה.
הדיווח לועדה הינו לפי תכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 26/1/2026.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 100% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
תב"ע 2204 אינה קובעת אחוזים מותרים לבניה, אלא שטח המותר להרחבה בלבד. לפי טיפוס D1 עבור הדירה האמצעית תותר הרחבה עד 104.47 מ"ר אין מניעה להמליץ על הקלה יחסית של 6% (12.12 מ"ר) מעבר לשטח המותר לצורך בניה, כתוצאה מהקמת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר כדי לסגור שטח פתוח בין עמודים קיימים.	1

תאריך הודעה אחרונה: 05/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים, בעלי דירה 5 בבניין שהורחבה מעל הדירה הנדונה בקומה א', מתנגדים לבקשה מן הטעם הבא: בתוכנית המוצעת, מבקשים המתכננים להרוס חלק מקירות הממ"ד היורדים בקומת הקרקע ולבנות במקומם קירות תומכים חדשים. ואולם, הקירות החדשים אינם מהווים 70% מהיקף הממ"ד והחישוב המוצג בתוכנית איננו מדויק מהטעמים הבאים: 1. החישוב מבוסס על היקף חיצוני ולא פנימי כנדרש. 2. החלון (110 ס"מ) חושב כחלק מההיקף, על אף שעל פי תקנה 3.4.1.1.3 יש לחשב את המרחק האופקי בין פתחים סמוכים או בין הקצה החופשי של הקיר לפתח לפי מידת הפתח (הגדולה מבין האורך והרוחב), ובכל מקרה לא פחות מ-80 ס"מ. 3. החלק החופשי שליד החלון קטן מ-80 ס"מ בניגוד לתקנה שלעיל. לפיכך, החישוב הנכון הוא: $2.65 \times 2 + 2 \times 4.4 = 14.1 = 100\%$ $7.85 = 0.8 + 4.4 + 2.65$ $7.85 / 14.1 = 56\%$ אנו מבקשים את תיקון התוכנית, עוד לפני ההגשה לפקע"ר,	אסף דוד - קהילת לבוב 30, תל אביב - יפו 6972523	1

עמ' 6

מידע: 25-00172 רישוי: 25-1386 ת.בניין: 0822-030

#	מתנגדים	נימוק
		כך שתעמוד בתקן לחומרה ולא לקולה. כמו כן, נבקש, כבעלי עניין, לקבל את אישור פקע"ר לתוכנית, לכשיתקבל, כדי שנוכל לוודא את עמידתו בתקן המחמיר. לאור איום הטילים הממשי על ישראל ות"א בפרט, אליו נחשפנו ביתר שאת בחודשים האחרונים, אין צורך להזכיר את חשיבותו של ממ"ד תקני וחזק. לכן, כל ירידה במיגון הממ"ד, או החלשתו כתוצאה מן הבנייה אינה מקובלת עלינו. מאחר ומדובר בדיני נפשות נבקש לא להקל ראש בטיפול בעניין זה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	נדרש מעורך הבקשה לקבל אישור פקע"ר לפני הוצאת ההיתר.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 24.04.2025

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 העצים המיועדים לכריתה הוא 2,134.30 ₪.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	עץ מת	2.50	8.00	0.50	כריתה	0.10
2	הדר לימון	3.00	18.00	3.00	שימור	0.10
3	עץ מת	0.50	17.00	0.50	כריתה	0.10
4	זית אירופי	4.50	29.00	3.00	שימור	1,877.00
5	בומבק ציבה (הודי)	6.00	30.00	3.00	שימור	4,612.00
6	עץ מת	2.00	40.00	0.50	כריתה	0.10
7	פיקוס התאנה	3.00	19.00	2.00	שימור	0.10
8	הדר הפומלו	2.50	16.00	2.00	שימור	0.10
9	אזדרכת מצויה	7.00	53.00	5.00	כריתה	2,134.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 05.05.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

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

1. לקבל את התנגדות בחלקה לעניין הריסת חלק מהמשך קירות הממ"ד, לפני הוצאת היתר בנייה יידרש אישור פיקוד העורף.
2. לאשר את הבקשה להריסת הדירה האמצעית הקיימת פרט לתקרה ולחלק מהמשך קירות ממ"ד שנבנו בעת הרחבה דירה בקומה א' שמעליה, בנייתה מחדש בצורה מורחבת ובניית מרתף מתחתיה המכיל ממ"ד ומדרגות פנימיות, בבניין טורי בן 2 קומות, 6 יח"ד, מתחת לדירה מורחבת קיימת בקומה א';
במגרש: פיתוח שטח, הסדרת שביל גישה מהרחוב לכניסה לדירה במרווח המזרחי ודלת נוסף לגישה לחצר המערבית, הריסת גדר קיימת בגבול המגרש המערבי (מול הדירה הנדונה) ובניית גדר חדשה ובניית גדר חדשה (מול הדירה הנדונה) בגבול המגרש המזרחי, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת עד 6% הקלה יחסית משטח המגרש מעל 104.49 מ"ר מותרים, בשיעור של 12.12 מ"ר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,134.30 ₪.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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 11/02/2026:

ליאור שפירא: קיימת דירה ודירה מעל, הדירה למטה מבקשים לערוך שיפוץ, ולמקם את הממ"ד בפניה אחרת בבית, מבקשים להרוס את אחד הקירות. והדירה למעלה מתנגדים, אנחנו מקבלים חלקית את ההתנגדות של המתנגד וקובעים כתנאי להיתר כי המבקשים יצטרכו להציג אישור של פיקוד העורף שתומך בהריסה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לקבל את התנגדות בחלקה לעניין הריסת חלק מהמשך קירות הממ"ד, לפני הוצאת היתר בנייה יידרש אישור פיקוד העורף.
2. לאשר את הבקשה להריסת הדירה האמצעית הקיימת פרט לתקרה ולחלק מהמשך קירות ממ"ד שנבנו בעת הרחבה דירה בקומה א' שמעליה, בנייתה מחדש בצורה מורחבת ובניית מרתף מתחתיה המכיל ממ"ד ומדרגות פנימיות, בבניין טורי בן 2 קומות, 6 יח"ד, מתחת לדירה מורחבת קיימת בקומה א';
במגרש: פיתוח שטח, הסדרת שביל גישה מהרחוב לכניסה לדירה במרווח המזרחי ודלת נוסף לגישה לחצר המערבית, הריסת גדר קיימת בגבול המגרש המערבי (מול הדירה הנדונה) ובניית גדר חדשה ובניית גדר חדשה (מול הדירה הנדונה) בגבול המגרש המזרחי, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת עד 6% הקלה יחסית משטח המגרש מעל 104.49 מ"ר מותרים, בשיעור של 12.12 מ"ר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,134.30 ₪.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

עמ' 9

מידע: 25-00172 רישוי: 25-1386 ת.בניין: 0822-030

#	תנאי
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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	25-0813	תאריך הגשה	23/04/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר הריסה

כתובת	ברטנוב יהושע 6	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/320	תיק בניין	0871-006
מס' תב"ע	232אר, 2754, 3408, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,238.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעקב טל	ברטנוב יהושע 6, תל אביב - יפו 6940091
בעל זכות בנכס	חנה טל	ברטנוב יהושע 6, תל אביב - יפו 6940091
בעל זכות בנכס	יעקב טל	ברטנוב יהושע 6, תל אביב - יפו 6940091
עורך ראשי	ירון אלדד	בנבנישתי 11, תל אביב - יפו 6608711
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

תוספת בנייה, שינויים פנימיים ע"י הריסת הקירות הפנימיים הקיימים כולל הריסת חלק מעמודים קיימים (ללא הריסת התקרות הקיימות) ושינויים בחזיתות, בקוטג' קיצוני צפון-מערבי בין 2 הקומות וחדר היציאה לגג מעל מרתף, בבניין המורכב מ-6 קוטג'ים בקירות משותפים הבנויים ב-2 אגפים (מערבי לכיוון רחוב ברטנוב ומזרחי-אחורי).

בין האגפים במפלס המרתף קיימת חצר פתוחה המהווה גישה למוסכי חנייה שאושרו עבור כל אחד מהקוטג'ים. האגפים מחוברים בקוטג'ים הצפוניים בלבד ע"י מרפסות גג עם קורה עליונה במפלס הכניסה (מעל מוסך החנייה).

הבנייה המבוקשת כוללת:

בכל הקומות: הריסה ובנייה מחדש בצורה שונה את המדרגות הפנימיות בין המפלסים;

במרתף: הריסת מקלט פרטי קיים (בשטח 17.50 מ"ר) תוספת בנייה של כ-12 מ"ר להגדלת שטח המרתף, בניית ממ"ד, הסדרת כניסה נפרדת למרתף ממוסך החנייה הקיים בחצר בין האגפים, הוספת 2 חצרות מונמכות במרווח הצדדי-הצפוני, הסדרת חדר משחקים וחדר שירותים;

בקומת הקרקע: תוספת בנייה של 6.20 מ"ר (מעל מוסך החנייה שבמרתף) מעבר לקונטור קומת הקרקע הקיימת לכיוון החצר הפנימית בין 2 האגפים;

בקומה א': שינויים פנימיים והסדרת מרפסת גג פתוחה לא מקורה מעל תוספת הבנייה בקומת הקרקע; **על הגג:** הריסת הבנייה הקיימת ובניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.

במגרש: בחצר המוצמדת לדירה הנדונה (98.50 מ"ר) הסדרת גיבון ודק עץ אחד בשטח 19 מ"ר במרווח הקדמי המערבי ודק עץ שני במרווח הצדדי המזרחי בשטח של כ-6.50 מ"ר.

מצב קיים:

הבניין מורכב מ-6 קוטג'ים מחוברים בצורה "ח" בני 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף, בקירות משותפים

בנויים ב- 2 אגפים ביניהם חצר פתוחה (החצר נמוכה כלפי מפלס הכניסה בכ-2.70 מ'). באגף המערבי 4 קוטג'ים, באגף המזרחי 2 קוטג'ים. האגפים מחוברים ע"י מרפסות גג פתוחות בין 2 הקוטג'ים הצפוניים. כעת מדובר בקוטג' הקיצוני הצפוני באגף המערבי.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניין חדש למגורים 6 קוטג'ים בני 2 קומות, וחדר מעל קומה תחתונה למחסן, מקלטת וחניה עבור כל קוטג'	06/02/1980	1/203		
שינויים בכל הקומות וסגירת מרפסות.	10/09/1981	1/168		
שינויים ותוספת בניה ביחידה צפון מזרחית באגף המזרחי של בניין מורכב מ-6 קוטג'ים בני 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף. יש לציין שההיתר כולל הגדלת שטח המרתף, הריסת המקלט הקיים, כניסה נפרדת דרך מוסך החניה ובניית ממ"ד בקומת הקרקע.	05/03/2013	13-0176		
שינויים בחזיתות, הגבהת גג בחלק של חדר יציאה לגג ביח"ד צפון- מזרחית באגף המזרחי.	13/10/2013	13-1159		
שינויים ביח"ד הנמצאת באגף המערבי הפונה לחזיתות המערבית והמזרחית, שבכניסה האמצעית, הכוללים: -במפלס הדירה: שינויים בחלוקת השטחים; -במפלס הגג: הריסת חדר יציאה לגג קיים והקמת חדר יציאה לגג חדש עם מרפסת גג ופרגולה מחומר קל בצמוד לו; -על הגג העליון: מערכת סולרית. גישה לגג העליון ע"י סולם ממרפסת הגג. הבקשה כוללת הצעה עתידית עבור שאר חדרי היציאה לגג בבניין.	13/05/2018	17-0782	11/07/2016	16-1281
מדובר ביח"ד הנדונה, הבקשה הוגשה עבור תוספת בניה, שינויים פנימיים ובחזיתות בקוטג' קיצוני צפון-מערבי, בן 2 הקומות וחדר היציאה לגג מעל מרתף, בבניין המורכב מ- 6 קוטג'ים בקירות משותפים הבנויים ב-2 אגפים, ונדחה ע"י ועדה בתאריך 17/7/204 כמפורט: לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן: 1. כתוצאה מההקלה המבוקשת להעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע והבלטת חלון צרפתי בחזית קדמית, הבניה המוצעת אינה תואמת לחזיתות של הקוטג'ים הצמודים הקיימים באותו במגרש והדבר מהווה פגיעה עיצובית בבניין כולו. 2. במרתף מוצע ממ"ד דו תכלתי עבור משרד (ללא סימון סוגו), כאשר גובה המרתף הינה 2.21 מ' - 2.19 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה) נדרש לפחות 2.50 מ';			14/03/2024	24-0386

עמ' 12

מידע: 23-00800 רישוי: 25-0813 ת.בניין: 0871-006

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
<p>3. מרתף בניגוד להוראות תכ' ע1/ לעניין יעודו, מוצעת כניסה נפרדת למשרד דרך חדר טלויזיה, שבניגוד לתכ' ע1, אינה מאפשרת כניסה נפרדת למשרד בלבד;</p> <p>4. מוצעת הצמדת חלק מהחצר המשותפת ליח"ד הנדונה ע"י בניית גדרות הפרדה פנימיות ללא הסכמה מפורשת של כל בעלי זכות בנכס (לבקשה לא צורף תשריט טאבו לצורך בדיקת הצמדות לדירה הנדונה)</p> <p>5. מוצעת הגבהת הגדרות הפנימיות עד לגובה של כ-2 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה;</p> <p>6. לא צוינו מידות ומפלסים בגדרות הנדרשים לבדיקת הבקשה.</p> <p>7. לפי מפרט הבקשה לא מדובר על תוספת בניה אלא בניה חדשה כי רוב הקירות של הבניה הקיימת כולל עמודים ומדרגות פנימיות מסומנים להריסה.</p>				

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף, מכיל 6 תתי חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה מס' 1. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס והתקבלו התנגדויות מ-2 בעלי זכות בנכס (מתוך 6 בעלים). <u>לפי נסח טאבו לתת חלקה מס' 1 מוצמדים שטח קרקע של 98.50 מ"ר + 22.20 מ"ר, וחדר יציאה לגג בשטח 11.50 מ"ר עם מרפסת גג בשטח 39.75 מ"ר. לבקשה צורף תשריט טאבו עם סימון כל השטחים המוצמדים ליח"ד מס' 1, לכן לא נדרשת הסכמה של 75% מבעלי זכויות בנכס, מספיקה הודעה.</u></p> <p>נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.02.2025) המלצה לתת היתר חלקה 320 בגוש 6623 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.</p>

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח המותר לבניה בקומת הקרקע 29% משטח המגרש יחסית (208.65 מ"ר) = 60.05 מ"ר	59.85 מ"ר כולל ממ"ד	
מספר קומות	קומה 1	1	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.21 מ'	
כניסה נפרדת	עבור משרד מקצוע חופשי	במרתף לא מוצע משרד, אבל מוצעת כניסה דרך מוסך החניה הקיים במלפס המרתף (עקב מצב הטופוגרפי).	יש לציין שלפי ההיתר המקורי של הבניין הדלת כניסה החיצונית למרתף היתה קיימת כיציאת החירום

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			ממקלט
שימושים מותרים	חניה/מחסנים דירתיים/משרד בעל מקצוע חופשי/ ממ"ד חדר משחקים	חדר משחקים, ממ"ד, חדר שירותים, מדרגות פנימיות	
הגדרת מרתף	שלפחות 50% מקירותיו יהיו חפורים.	מדובר על מרתף קיים ועבורו מוצעות 2 חצרות אנגליות.	
חצר מונמכת	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות מנמכות ברוחב 1.20 מ' ובשטח 4.15 מ"ר כ"א בחזית הצדדית-הצפונית	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 232אר 3408 (הופקדה בתאריך 9/12/2004) אזור רביבים.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	בקומה 29% משטח המגרש יחסית (208.65 מ"ר) = 60.50 מ"ר ב-2 קומות 58% משטח המגרש יחסית = 121 מ"ר לפי היתר מקורי משנת 1980 שטח בנוי עבור 6 יח"ד אושר בק.ק 340.27 מ"ר ובקומה שניה 352.75 מ"ר, סה"כ 693.02 מ"ר לפי היתר משנת 2012 אושרה תוספת בניה עבור יח"ד אחד - מס' 6 ה' בשטח של 6.79 מ"ר, דהיינו סה"כ 699.81 מ"ר. שטח המותר לקומה 29% משטח החלקה 1238 מ"ר = 359.02 מ"ר, ב-2 קומות = 718.04 מ"ר. דהיינו נאשר עודף 18.23 מ"ר, חלק יחסי עבור יח"ד הנדונה - 6'15/89 שמהווה 3 מ"ר,	לפי ההיתר לדירה אושרו שטחים כמפורט: בקומת הקרקע 59.52 מ"ר בקומה א' 59.52 מ"ר סה"כ: 119.04 מ"ר (57.5%) הבניה מוצעת כעת: בקומת הקרקע: 66.05 מ"ר המהווה 31.6% בקומה א': 54.39 מ"ר המהווה 26.07% סה"כ 120.44 מ"ר = 57.73% מדובר על תוספת בניה ב- 1.40 מ"ר כלפי ההיתר שניתן לאשר על חשבון עודף שנשאר . כתוצאה מהגדלת שטח קומת הקרקע מעבר קונטור המאושר מעל מוסך החניה, נוצרה בקומה א' מרפסת גג לא מקורה .	מבוקשת הקלה להעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע (5.55 מ"ר = 2.6%) במסגרת סה"כ השטחים המותרים יחסית.
קווי בניין	6 מ' - לחזית לרחוב ברטונוב יהושע. 4 מ' - קן בניין צידי צפוני קיר משותף לצד הדרומי 7 מ' - קן בניין אחורי.	לרח' ברטונוב 6 מ' צד צפוני 4 מ' צד דרומי - קיר משותף ביח"ד הנדונה היא באגף המערבי הפונה לרחוב ברטונוב	
מספר קומות	2	2	

עמ' 14

מידע: 23-00800 רישוי: 25-0813 ת.בניין: 0871-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יח"ד	6	6 כעת מדובר על יח"ד אחת באגף המערבי	

בנייה על הגג מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מביניהם) לפי נסח טאבו גג בשטח של 51.25 מ"ר אך בפועל כ- 60 מ"ר ברוטו . 65% משטח הנ"ל מהווה 39 מ"ר	שטח הקיים לפי היתר 11.50 מ"ר כעת מיועד להריסה. מוצע חדר יציאה לגג בשטח 38.29 מ"ר	
גובה	ברוטו 5 מ' כולל מתקנים גובה נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.64 מ') ולא יותר מ- 3 מ'	4.50 מ' 2.61 מ'	לא רשומה מידת גובה כולל מתקנים, נדרש כתנאי טכני
נסיגות	2 מ' בחזית 1.20 בצדדים ולאחור	2 מ' בחזית לרחוב 1.20 מ' לצד צפוני בצג המזרחי הפונה לחצר הפתוח בין אגפים הבניה מוצעת ללא נסיגה	הערה: בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה כלפי החצר הפנימית קיימת בקוטגים הסמוכים במתחם (ביח"ד אמצעית באגף המערבי בקיר משותף עם יח"ד הנדונה לפי היתר 17-1782 וב- 2 היח"ד הקיימות באגף המזרחי לפי היתרים 13-0176, 13-1159) כ"כ בתכנית העתידיה שהוגש בעת אישור חדר יציאה לגג בשנת 2013 ו-2017 הוצגו כל חדרי היציאה לגג ללא נסיגה כלפי החצר הפנימית, ולכן אין מניעה להמליץ על המבוקש.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
חסר פתרון אוורור חדר שירותים פנימיים. נדרש כתנאי טכני	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
הבקשה כוללת תוספת בניה בקומת הקרקע בתוך שטח פרטי.		X	מרפסת

עמ' 15

מידע: 23-00800 רישוי: 25-0813 ת.בניין: 0871-006

הערות	לא	כן	
סביב החצר המוצמד לדירה הנדונה קיימות גדרות הפרדה בגובה 1.50 מ' לפי היתר 13-0176 משנת 2013. הגדר בגבול המגרש הקדמי המערבי קיים בגובה 1.50 מ' - ללא שינוי. גדר בגבול מגרש הצדדי הצפוני קיים בגובה 1.10 מ', ובמרחק של כ-1.60 מ' ממנו קיים גדר הפרדה בגובה 1.50 מ' לפי היתר. בצד המזרחי כלפי חצר הפנימית שבין האגפים קיימת גדר בגובה 1.50 מ' (מעל מוסך החניה - הפרדה מיח"ד הצפונית בגף המזרחי).		X	פיתוח שטח /גדרות
ללא שינוי כלפי היתר (+33.81)		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

ניתנה לעורך הבקשה האפשרות לתקן את הבקשה. הדיווח לוועדה הינה לגבי תכ' המתוקנת הוגשה בתאריך 8/1/2026.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
העברת 10% מקומה א לקומה קרקע	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר העברת זכויות עד 10% מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת הזכויות הכוללות המותרות (5.55 מ"ר = 2.6%).	1

תאריך הודעה אחרונה: 24/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים בעלי תת חלקה 2 מתנגדים לבניה המבוקשת בטענה של פלישה מקו הבניין הקיים לצד המזרחי ולצד הצפוני שתגרום לחסימת אוויר לדירתם הסמוכה. מתנגדים לדלת הכניסה מחניה למרתף שמהווה גם כיום הפרעה שכן המרתף משמש למכון קוסמטיקה ולקוחות עברים דרך החצר המשותפת בין האגפים. חצרות המונמכות בצד הצפוני לא מתייחסות לתשתיות הקיימות בשטחם, צינור מים ראשי עבור כל היח"ד עובר בקומת הקרקע ולא ניראה שמיקומו תואם למצב הקיים. מתנגדים לבניה על הגג והעברת זכויות בין קומות שפוגעת בעיצוב הבניין.	אורלי בילואוס - ברטונוב יהושע 26, תל אביב - יפו 6940091, ירון בילואוס - ברטונוב יהושע 26, תל אביב - יפו 6940091	1

#	מתנגדים	נימוק
2	ישראלה וייס - ברטונוב יהושע 6ה, תל אביב - יפו 6940091	<p>המתנגד, הבעלים של הדירה צפון מזרחית מתנגדים לבניה המבוקשת:</p> <p>ראשית, לפי ידיעתי קיים חוק תיכנון בינוי המחייב מרחק של 6 מטר בין בניין לבניין. במקרה זה המבנה המערבי של ברטונוב 6 אינו מחובר למבנה המזרחי ולפיכך המרחק בין ביתו של ליאור טל (ד6) צריך להיות מרוחק 6 מטר מביתי (6ה). כך הוא המצב כיום. באם תהיה הרחבה ב- 6 בקומת הקרקע, בציוד המזרחי, המרחק בין ביתם לביתי, לפי התוכניות יהיה רק 4.75 מטר. שנית, נקודות הגז. כיום נקודת הגז של מר טל היא בציוד הצפוני של ביתם. לפי התוכנית שהוגשה להיתר, עוברים מכלי הגז לצד המזרחי. מבקש שנקודה זו תישאר כ-3 מטר לפחות מביתי (לפי התוכנית זה מעט פחות 2.75).</p> <p>שלישית, מר טל ואני חולקים שביל משותף. כדי להיכנס לביתי אני צריכה לעבור את הכניסה לבית ד.</p> <p>לפי התוכנית שהוגשה להיתר יבנו דרומית לשביל המשותף וכמטר ממנו שתי חצרות אנגליות בקומת המרתף של מר טל. דאגתי היא שגם לאורך הבניה וגם אחריה יכול השביל להיפגע מחפירות אלה ואז יכולתנו (של משפחתי אני) להיכנס ולצאת מהבית תהיה מוגבלת. אודה לכם אם בחפירות הללו מישהו יוודא שיתמכו בקיר האדמה הזה לאורך כל תהליך הבניה וגם לאחריו בכלונסאות מתאימות.</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לראות בבניה המוצעת חסימת אוויר ליח"ד הסמוכה, כל הבניה מוצעת על שטח חצר מוצמדת לדירה הנדונה. יעוד המרתף תואם הוראות תב"ע 1ע. לגבי תשתיות, צינור מים ראשי, נדרש תאום עם מי אביבים, כבוי אש לפני הוצאת היתר הבניה. בבניין יש לפחות 3 יח"ד שבנו גם במרתף ועם בניה בקומת הגג ולכן לא ניתן לראות בבניה המבוקשת פגיעה כל שהיא במתנגדים. על המקום חלה תב"ע 1ע ותב"ע 1ג.	מומלץ לא לקבל
2	עבור דירת המתנגד הוצאו מספר היתרים שכללו תוספת בניה שינויים בדירתו, שינויים במרתף כולל ביטול מקלט, הגדלת שטח קומת הקרקע ובניית ממ"ד, שינויים בחלוקת שטחים, שימוש בגג הממ"ד והגדלת שטח חדר יציאה לגג. כל הבניה המוצעת ביח"ד הנדונה הינה בשטח מוצמד לפי תשריט טאבו לדירה הנדונה, ולכן לא לקבל את התנגדויות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 16.02.2025

אין עצים במגרש. כל העצים במגרשים הסמוכים מיועדים לשימור, הגדרות עם המגרשים הסמוכים קיימות. יש לטעת 2 עצים חדשים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 03.03.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם נהרס וטרם בנוי.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה, שינויים פנימיים ע"י הריסת הקירות הפנימיים הקיימים כולל הריסת חלק מעמודים קיימים (ללא הריסת תקרות קיימות) ושינויים בחזיתות, בקוטג' קיצוני צפון-מערבי בן 2 הקומות וחדר היציאה לגג מעל מרתף, בבניין המורכב מ-6 קוטג'ים בקירות משותפים הבנויים ב-2 אגפים (מערבי לכיוון רחוב ברטנוב ומזרחי-אחורי), עם חצר פתוחה בין אגפים כולל הקלה הבאה:
 - העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע עד 10% במסגרת השטחים הכוללים המותרים (5.55 מ"ר = 2.6%);
כמפורט:
 - בכל הקומות: הריסה ובנייה מחדש בצורה שונה את המדרגות הפנימיות בין המפלסים;
 - במרתף: הריסת מקלט פרטי קיים ותוספת בניה כולל בניית ממ"ד, הסדרת כניסה נפרדת למרתף ממוסך החניה הקיים בחצר בין האגפים, הוספת 2 חצרות מונמכות במרווח הצדדי-הצפוני, הסדרת חדר משחקים וחדר שרותים;
 - בקומת הקרקע: תוספת בנייה (מעל מוסך החניה שבמרתף) מעבר לקונטור קומת הקרקע הקיימת לכיוון החצר הפנימית בין 2 האגפים;
 - בקומה א': שינויים פנימיים והסדרת מרפסת גג פתוחה לא מקורה מעל תוספת הבנייה בקומת הקרקע;
 - על הגג: הריסת הבנייה הקיימת ובניית חדר יציאה לגג;
 - במגרש: פיתוח שטח כולל הסדרת גיבון ודק עץ אחד במרווח הקדמי המערבי ודק עץ שני במרווח הצדדי המזרחי בכל שטח חצר המועמדת ליח"ד הנדונה.
כפוף לכל דין/תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:
2. לדחות את התנגדויות שכן, בניה דומה לרבות ביטול מקלט והקמת ממ"ד, בניית חדר יציאה לגג אושרה ביח"ד הסמוכות כל הבנייה מוצעת בשטח פרטי ואין פגיעה במתנגדים לעניין הקנייני.

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	הפיכת המרתף המוצמד לדירה לשימוש עיקרי מהווה הפרת מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה, המרתף מוצד אליה וחדר היציאה לגג, מהווים יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

- לאשר את הבקשה לתוספת בנייה, שינויים פנימיים ע"י הריסת הקירות הפנימיים הקיימים כולל הריסת חלק מעמודים קיימים (ללא הריסת תקרות קיימות) ושינויים בחזיתות, בקוטג' קיצוני צפון-מערבי בן 2 הקומות וחדר היציאה לגג מעל מרתף, בבניין המורכב מ-6 קוטג'ים בקירות משותפים הבנויים ב-2 אגפים (מערבי לכיוון רחוב ברטונוב ומזרחי-אחורי), עם חצר פתוחה בין אגפים כולל הקלה הבאה:
 - העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע עד 10% במסגרת השטחים הכוללים המותרים (5.55 מ"ר=2.6%);
 - כמפורט:
 - בכל הקומות: הריסה ובנייה מחדש בצורה שונה את המדרגות הפנימיות בין המפלסים;
 - במרתף: הריסת מקלט פרטי קיים ותוספת בניה כולל בניית ממ"ד, הסדרת כניסה נפרדת למרתף ממוסך החניה הקיים בחצר בין האגפים, הוספת 2 חצרות מונמכות במרווח הצדדי-הצפוני, הסדרת חדר משחקים וחדר שרותים;
 - בקומת הקרקע: תוספת בנייה (מעל מוסך החנייה שבמרתף) מעבר לקונטור קומת הקרקע הקיימת לכיוון החצר הפנימית בין 2 האגפים;
 - בקומה א': שינויים פנימיים והסדרת מרפסת גג פתוחה לא מקורה מעל תוספת הבנייה בקומת הקרקע;
 - על הגג: הריסת הבנייה הקיימת ובניית חדר יציאה לגג;
 - במגרש: פיתוח שטח כולל הסדרת גיבון וזק עץ אחד במרווח הקדמי המערבי וזק עץ שני במרווח הצדדי המזרחי בכל שטח חצר המועמדת ליח"ד הנדונה.
- כפוף לכל דין/תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:
 - לדחות את התנגדויות שכן, בניה דומה לרבות ביטול מקלט והקמת ממ"ד, בניית חדר יציאה לגג אושרה ביח"ד הסמוכות כל הבנייה מוצעת בשטח פרטי ואין פגיעה במתנגדים לעניין הקנייני.

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	הפיכת המרתף המוצמד לדירה לשימוש עיקרי מהווה הפרת מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

עמ' 19

מידע: 23-00800 רישוי: 25-0813 ת.בניין: 0871-006

#	תנאי
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה, המרתף מוצד אליה וחדר היציאה לגג, מהווים יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0508	תאריך הגשה	05/03/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	ברודצקי 10	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6772/34	תיק בניין	0985-010
מס' תב"ע	1,2310, 2691, 408, 5000, 9003, 9006, 9116, 1ג,	שטח המגרש	910.00
	ע, 1תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נעה שלקוביץ	קשאני אליעזר 8, תל אביב - יפו 6949912
בעל זכות בנכס	שרה דזיטש	ברודצקי 10, תל אביב - יפו 6905117
עורך ראשי	לירון רוזנפלד זרקה	ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת הדירה הקיימת באגף הקיצוני מערבי, בבניין טורי קיים בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בנויות בקירות משותפים, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת עם גג רעפים וניצול חללו, מעל מרתף המכיל ממ"ד.

במגרש: הריסת משטח קיים במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות ומסתור אשפה קיים שפולשים לשביל ציבורי בחזית הצדדית המערבית והקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת פילר אשפה חדש, הוספת גדר הפרדה במרווח הקדמי והאחורי לצד המזרחי ובמרווח האחורי משטח דק ומעליו פרגולה קלה.

מצב קיים:

על המגרש בנין מגורים צמוד קרקע בן קומה עם גג רעפים (ללא ניצול חללו) ל-4 יח"ד בקירות משותפים. כעת מדובר ביח"ד המערבית קיצונית. בחזית הקדמית הצפונית פונה לרח' ברודצקי ובחזית הצדדית פונה לשביל ציבורי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-0361	16/03/1993	93-0672	05/09/1993	הרחבת דירה אחת חיצונית בקומת קרקע ע"י תוספת בניה בצד דרומי בבניין טורי בן קומה אחת עם גג רעפים.
04-0780	30/06/2004	05-0047	17/01/2005	החלפת גג רעפים ללא הגבתו - שינויים פנימיים וביצוע חיזוקים לבניה הקיימת בדירות הסמוכות, בדירה האמצעית בבניין טורי חד-קומתי עם גג רעפים (4 יח"ד).
11-0732	01/05/2011	12-0263	01/04/2012	שינויים פנימיים בלבד ביחידת הדיור המזרחית, בבניין טורי חד קומתי קיים למגורים, צמוד קרקע

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ובעל גג משופע, סה"כ 4 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות, 3 מהן בבעלות פרטית ואחת בבעלות רמ"י וחכירה פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשת וע"י עו"ד מיופה כוח של בעלת תת חלקה 4. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ו-149 לבעלי זכות בנכס ולרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שירה כהן 02.12.2025)

נדרשים תיקונים/השלמות חלקה 34 בגוש 6772 בבעלות פרטית. מגירה 100

מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימות חריגות לחלקה 35 שבייעוד דרך, סימנתם את הגדר הבנויה מאבן להריסה אך קיימת גדר נוספת מרשת לכל אורך השביל ועליכם לבצע הריסה לפני תחילת עבודות בנייה. יש לסמן את הגדר להריסה ולהראות זאת בתוכנית ההגשה.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	לפי תב"ע 2310 טיפוס א/71 ב-2 אופציות: א': הרחבה ב-2 קומות לפי נספח הבינוי בשטח סה"כ 107 מ"ר ב': הרחבה בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש יחסית ב-2 חזיתות אך לפי טיפוס 107 מ"ר	מוצעת בניה בקומת קרקע בשטח של 120.50 מ"ר	13.50 מ"ר מעבר למותר מבוקש כהקלה יחסית של 6% המהווה 13.65 מ"ר שניתן להמליץ
שטחי שירות	ממ"ד בשטח 9 מ"ר + עובי קירות = 12.50 מ"ר	מוצע ממ"ד במרתף בשטח 10.72 מ"ר + עובי קירות 15.21 מ"ר	2.71 מעבר למותר נכלל בשטח המרתף
קווי הרחבה לפי תשריט תב"ע 2310	קדמית (בכניסה לבניין) 3.50 מ' מקיר הבניין אחורית 2.70 מ' מקיר הבניין צד מערבי 0 מ' גמלון הבניין צד המזרחי קיר משותף	קדמית כ- 3.20 מ' אחורית כ- 3.50 מ' צד מערבי 0 מ' צד מזרחי קיר משותף	כ- 0.80 מ' מעבר לקו הרחבה אחורית שבנספח הבינוי. הערות: 1. הבניה הינה במסגרת קווי הבניין המותרים (5 מ' קדמי ו- 5 מ' אחורי) ולכן אין מניעה להמליץ. 2. היח"ד הנדונה הינה הראשונה בין 4 יח"ד הקיימות בבניין המבקשת הרחבה. קווי הרחבה סומנו חלקית, ללא מידות, השלמה נדרשת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			כתנאי טכני
קווי בנין	קו בניין קדמי 5 מ' קו בניין אחורי 5 מ' צד מערבי 0 מ' צד מזרחי קיר משותף	הבניה מוצעת הינה במסגרת קווי הבניין המותרים: קו בניין קדמי מותר 5 מ' קו בניין אחורי של 7 מ' צד מערבי 0 מ' קיר גמלון צד המזרחי קיר משותף	
מספר קומות	מותר לבנות: - קומה אחת + קומת גג לפי תב"ע ג1 2- קומות (קומה שניה חלקית) + קומת גג לפי תב"ע ג1	מוצעת קומה אחת + ניצול חלל גג הרעפים לפי תב"ע ג1.	
מספר יחידות דיור למגרש	4	קיימות 4 יח"ד צמודות קרקע	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	לפי שטח יח"ד בקומת הקרקע אליה מוצמד (120.50 מ"ר)	102 מ"ר + ממ"ד בשטח 15.21 מ"ר (כולל קירות) 117.21 מ"ר + כ-2 מ"ר (גשר מעל חצר אנגלית בכניסה לבניין) = 119.21 מ"ר בהתאם שטח הדירה בקומת הקרקע, בציון שמדובר בבית משותף עם דירות צמודות קרקע	תיקון חישוב השטחים והכללת הגשר מעל חצר אנגלית נדרש כתנאי טכני.
מספר קומות גובה קומת מרתף	קומה אחת גובה עד 4 מ'	קומה אחת גובה 2.92 מ'	
שימושים המותרים	ממ"ד/ מחסנים דירתיים/ משרד בעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים	ממ"ד, חדר כושר, חדר משחקים, חדר כביסה, מחסן, חדרי שירותים, מדרגות פנימיות,	
חצרות אנגליות	בשטח 10 מ"ר ברוחב 1.50 מ'	מוצעות 2 חצרות אנגליות 1. במרווח קדמי ברוחב 1.35 מ' בשטח 10 מ"ר. 2. במרווח האחורי ברוחב 1.35 מ' בשטח 10 מ"ר	
התאמה למדינות רמת אביב	לא יותרו מסתורי מערכות על חזית הבניין מפלסי הכניסה הקובעת יהיה ללא שינוי כלפי הקיים גדרות יהיו מחומר קל ובגובה	תואם תואם תואם	

עמ' 23

מידע: 24-01807 רישוי: 25-0508 ת.בניין: 0985-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1.05 מ' משטח ומצללה בחצר מותרים עד 12 מ"ר	משטח ופרגולה כ"א בשטח של כ-12 מ"ר	הפרגולה מוצעת מעל חצר אנגלית במרווח האחורי. בנייתה מעל משטח המרוצף בלבד נדרש כתנאי טכני
	הגשת תכנית הרחבה עתידית לכל הבניין	הוגשה תכ' עתידית לבניית כל יח"ד בנות קומה אחת + ניצול חלל גג הרעפים. יח"ד הנדונה הינה הראשונה בין 4 יח"ד הקיימות בבניין המוצעת להרחבה	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ניתן להוסיף עליית גג רעפים על פי הוראות תכנית ג'1, אשר בין הוראותיה התנאים הבאים: - רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. - שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה. - עלית הגג תמוקם בשטח הגג צמוד לדירה ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.	שטח קומת הגג נמדד מגובה 1.80 מ' 82.18 מ"ר + חלל עובר לקומת הקרקע בשטח 20.42 מ"ר 7 מ' שפועי הגג 40%	
מרפסת גג	בחזית אחורית בלבד בשטח עד 40% משטח הגג (כ-30 מ"ר)	מרפסת גג בשטח 14.61 מ"ר בחזית האחורית	
מערכת טכנית	מתקנים טכניים ישולבו בתוך גג הרעפים.	מעל חדר שירותים מוצעת תקרה מונמכת וסידור דוודים. במישור שיפועי הגג קולטי שמש וסקיי לייט.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית

עמ' 24

מידע: 24-01807 רישוי: 25-0508 ת.בניין: 0985-010

הערות	לא	כן	
מוצעת פרגולה מפלדה ועץ במרווח האחורי מעל משטח מרוצף. הוצגו פרטי הפרגולה. שטח הפרגולה 12 מ"ר הפרגולה מוצעת מעל חצר אנגלית במרווח האחורי ובנייתה מעל משטח המרוצף נדרש כתנאי טכני.	X		שטח המצללה
מרפסת גג בקומת הגג בחזית האחורית.		X	מרפסת
גדרות הקיימות ומסתור אשפה שפולשים לשביל ציבורי מוצעים להריסה לפי דרישת אגף הנכסים.		X	פיתוח שטח /גדרות
מוצעות גדרות קלות (על בסיס בנוי + צמחייה) בגובה 1.05 מ' בגבולות המגרש וגדרות הפרדה, בהתאם מדיניות עיצוב ברמת אביב א' (בבניינים מטיפוס א').			
ללא שינוי כלפי קיים +13.95		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

<p>1. אישור לביצוע פרסומים הינו מתאריך 29/12/2024</p> <p>2. ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התוכנית.</p> <p>הדיווח לועדה הינו לגבי תוכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 19/1/2026 הכולל סימון הריסת הגדר הפולשת לשביל הציבורי בהתאם לדרישת אגף הנכסים וביטול מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין הקדמי לירידה למרתף המוצמד לדירה.</p> <p>3. בקיר הקיצוני המערבי (הגמלון) מתוכננים פתחים ב-2 המפלסים ללא גישה לשביל הציבורי הגובל. החלון בקומת הקרקע הינו 0.50 מ' מעל רצפת הקומה.</p>

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה של 6% בשטחים מהחלק היחסי.	1
הקלה לכניסה נפרדת מחזית קדמית למרתף עבור קליניקה לבעלת הבית.	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% (עד 13.75 מ"ר) מעל 107 מ"ר המותרים לפי טיפוס 71/א בתב"ע 2310.	1
הפרסום לא רלוונטי, הכניסה נפרדת למרתף מעבר לקו הבניין הקדמי בוטלה בתכ' התוקנת שהוגשה בתאריך 19/1/26	2

תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 09.03.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 15.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1,899. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 499 ₪ ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סייגרוס רומנזוף	6.00	25.00	2.00	כריתה	
2	ברוש גדול-פירות	4.00	25.00	2.00	כריתה	
3	ברוש גדול-פירות	4.00	15.00	2.00	כריתה	
4	סייגרוס רומנזוף	6.00	25.00	2.00	כריתה	
8	אזדרכת מצויה	5.00	30.00	4.00	שימור	2,204.00
9	פלמריה ריחנית	4.00	20.00	3.00	שימור	1,658.00
10	פלפלון דמוי-אלה	6.00	10.00	5.00	שימור	386.00
11	ברוש מצוי	5.00	20.00	2.00	כריתה	1,899.00
12	ברוש מצוי	5.00	10.00	2.00	כריתה	
13	פנסית דו-נוצתית	6.00	25.00	5.00	שימור	3,250.00
14	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	2.00	כריתה	
15	פלפלון דמוי-אלה	5.00	15.00	3.00	כריתה	
20	ברכיכיסון צפצפתי	5.00	20.00	3.00	שימור	3,416.00
21	ברכיכיסון צפצפתי	3.00	10.00	2.00	שימור	854.00
22	ברכיכיסון צפצפתי	3.00	10.00	2.00	שימור	854.00

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 22.12.2024)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס וטרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת באגף הקיצוני המערבי בבניין טורי בן קומה אחת עם גג רעפים ללא ניצול חללו, מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בנויות בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף המכיל ממ"ד; במגרש: פיתוח שטח, הריסת משטח במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות ומסתור אשפה קיים שפולשים לשביל ציבורי והקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדר הפרדה, בגדר הקדמית הסדרת פילר אשפה חדש, במרווח האחורי הסדרת משטח דק מקורה בפרגולה קלה, כולל ההקלה הבאה: - הקלה יחסית של 6% (עד 13.65 מ"ר) מעל השטח המותר לפי טיפוס 71/א בתב"ע 107 מ"ר. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומת הגג מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,899 מ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת באגף הקיצוני המערבי בבניין טורי בן קומה אחת עם גג רעפים ללא ניצול חללו, מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בנויות בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף המכיל ממ"ד;
 במגרש: פיתוח שטח, הריסת משטח במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות ומסתור אשפה קיים שפולשים לשביל ציבורי והקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדר הפרדה, בגדר הקדמית הסדרת פילר אשפה חדש, במרווח האחורי הסדרת משטח דק מקורה בפרגולה קלה, כולל ההקלה הבאה:
 - הקלה יחסית של 6% (עד 13.65 מ"ר) מעל השטח המותר לפי טיפוס 71/א בתכ"ע 107 מ"ר.
 ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומת הגג מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,899 מ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1236	תאריך הגשה	23/07/2025
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	כהן אלי 5, כהן אלי 7	שכונה	נופיים
גוש/חלקה	6630/774	תיק בניין	2242-005
מס' תב"ע	1116/1, 2710, 3795, ג1, תמ"א/1, תעא/1116(1)	שטח המגרש	5,997.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיאורא לופטיג	כהן אלי 5, תל אביב - יפו 6963003
מבקש	קרן אורגד	כהן אלי 7, תל אביב - יפו 6963004
מבקש	איריס קפלן	כהן אלי 5, תל אביב - יפו 6963003
מבקש	רונית גפניאל	כהן אלי 7, תל אביב - יפו 6963004
בעל זכות בנכס	גיאורא לופטיג	כהן אלי 5, תל אביב - יפו 6963003
בעל זכות בנכס	קרן אורגד	כהן אלי 7, תל אביב - יפו 6963004
בעל זכות בנכס	איריס קפלן	כהן אלי 5, תל אביב - יפו 6963003
בעל זכות בנכס	רונית גפניאל	כהן אלי 7, תל אביב - יפו 6963004
עורך ראשי	מיכל אבישר	יערי מאיר 23, תל אביב - יפו 6937127
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הקמת 4 חדרי יציאה לגג ל4 הדירות הגג העליונות, הגבהת המעלית ותוספת עצירה בקומת הגג, הנמכת מעקה הגג הבנוי.
על המגרש קיימים שני בנייני מגורים בני 13 קומות עבור 95 יח"ד מעל מרתף לחניה ואחסון.

מצב קיים:

על המגרש שני בניינים בני 13 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף אחת עם קיר משותף, עבור 95 יח"ד.
על המגרש זיקות הנאה לזכות שימוש ומעבר לציבור בקרקע.

במקביל הוגשה בקשה מס' 25-1086 לתוספת שטח במרפסות עבור כלל יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
04-0190	22/02/2004	05-0276	17/04/2005	בניה חדשה בניין רב קומות, בניין מגורים בן 13 קומות עבור 92 יח"ד.
25-1086	15/06/2025			במקביל לבקשה הנדונה כעת הוגשה בקשה להרחבת המרפסות בכלל יח"ד בבניין הנדון.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 95 תתי חלקות, המבוקש הינו בבעלות פרטית של המבקשים, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות. המבקשים רשומים בנסח טאבו כתתי חלקות: 94,95, 48, 49 ולפי נסח טאבו לתת חלקות הנ"ל קיימת הצמדה של הגג.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.04.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 774 בגוש 6630 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1116א1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנה	מגבלות על גובה בניה: לא ינתן היתר בניה לבנין שגובהו מעל 27 מ' ללא אישור מינהל התעופה האזרחית ומשהב"ט/אג"ת. גובה הבנינים בשטח התכנית לא יעלה על 58+ מ' מעל פני הים. אין להתקין תרנים, או כל מתקן אחר, שעוברים גובה זה על גגות הבנינים.	מבוקשת הגבהת הבניין מעבר ל58 מ' המותרים ועד 60.49 מ', ולא פורסמה הקלה בנידון	מבוקשת הגבהת הבניין מעבר ל58 מ' המותרים ועד 60.49 מ', ופורסמה הקלה שניתן להמליץ לאשר.

מקוצר-בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכנית:	40 מ"ר 65% משטח הקומה הקטן מביניהם.	שטח הגג: 695.25 מ"ר, 65% שווים ל451.9 ל"ר. מבוקש: 373.68 מ"ר.	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	3 מ'	גובה קומה טיפוסית 2.7 מ' הנ"ל פורסם כהקלה להגבהת גובה קומת הגג ביחס לגובה קומה טיפוסית ועד 3 מ'.
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.45 מ'	
נסיגות בנייה בזמנית- נסיגות מקו חזית קדמית:	4 קומות- קו בניין קידמי או אחורי 2 מ'. 5-8 קומות- 2 מ' לקדמי. לשאר החזיתות: 1.20 מ'. 9 קומות ומעלה- תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים בכפוף לעמידה	0 מ' לחזית קדמית. 1.44 מ' לחזית צד. 5.27 מ' לחזית אחורית.	הבניין הנדון הינו מעל 9 קומות ולכן ניתן לאשר בנייה ללא נסיגה מחזית קדמית.

עמ' 30

מידע: 22-02255 רישוי: 25-1236 ת.בניין: 2242-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בתכסית המותרת.		
התאמה לבינוי:	התאמה לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג או לגגות הקיימים.	מוצעת בנייה בו זמנית של 4 חדרי יציאה לגג.	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם	
מצללה:	1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם.	מצללות מוצעות בשטח של 18.46 מ"ר ו-22 מ"ר, הנ"ל פחות מ-1/3 משטח הגג הפנוי מבניה.	פרגולה ללא נסיגה באופן נקודתי בהמשך לבנייה המוצעת
כניסה מחדר מדרגות.		מבוקשת כניסה נוספת לדירות מחדר המדרגות, בנוסף לכניסה הקיימת.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מבוקשת הגבהת הבניין מעבר ל-58 מ' המותרים ופורסמה הקלה בנידון.		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

על פי הוראות תוכנית ג,1 במידה ושטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטחו (הקטן מבניהם) בתנאים מסויימים, במקרה זה תכסית קומה 12 הינו 1049.39 מ"ר, תכסית קומה 13 849 מ"ר הנ"ל מהווה 80.9% משטח הקומה שמתחתיה ולכן ניתן לאשר חדרי יציאה לגג.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הגבהת גובה קומה גג מ 2.7 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.0 מ'	1
הגבהת בניה על הגג לגובה של 60.02 מ' במקום 58 מ' המותר	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גובה קומת הגג עד 3 מ' לעומת 2.7 מ' גובה קומה טיפוסית.	1
ניתן להמליץ על הקלה להגבהת הבניין עד 60.02 מ' לעומת 58 מ' המותרים על פי תכנית.	2

תאריך הודעה אחרונה: 13/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חוו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 08.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 03.04.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 10.04.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 774 בגוש 6630 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להקמת 4 חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות הגג הקיימות, הגבהת המעלית ותוספת עצירה
בקומת הגג, הנמכת מעקה הגג הבנוי ב-2 בנייני מגורים בני 13 קומות עבור 95 יח"ד מעל מרתף לחנייה
ואחסון.
כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה להגבהת גובה קומת הגג עד 3 מ' לעומת 2.7 מ' גובה קומה טיפוסית.
2. הקלה להגבהת הבניין עד 60.02 מ' לעומת 58 מ' המותרים על פי תוכנית.

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

עמ' 32

מידע: 22-02255 רישוי: 25-1236 ת.בניין: 2242-005

לאשר את הבקשה להקמת 4 חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות הגג הקיימות, הגבהת המעלית ותוספת עצירה בקומת הגג, הנמכת מעקה הגג הבנוי ב-2 בנייני מגורים בני 13 קומות עבור 95 יח"ד מעל מרתף לחנייה ואחסון.
כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה להגבהת גובה קומת הגג עד 3 מ' לעומת 2.7 מ' גובה קומה טיפוסית.
2. הקלה להגבהת הבניין עד 60.02 מ' לעומת 58 מ' המותרים על פי תוכנית.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0034	תאריך הגשה	06/01/2025	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שוהם מתתיהו 34	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6624/409	תיק בניין	0860-034
מס' תב"ע	1740, 232, 379, 9086, ג1, מ, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	906.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	7178628
בעל זכות בנכס	חסידה קורליק	6908715
בעל זכות בנכס	אלון אריה	6935947
בעל זכות בנכס	רחל אלון	6935947
בעל זכות בנכס	אלי מחל	6935947
בעל זכות בנכס	בשמת ברזובסקי מחל	6935947
בעל זכות בנכס	טל קורליק מעוז	6908715
בעל זכות בנכס	רחל רבין	6955306
בעל זכות בנכס	יוסף רבין	6955306
עורך ראשי	דניאלה צ'צ'יק	6967109
מתכנן שלד	דניאל שפירא	5885846
מורשה חתימה מטעם המבקש	רן ינאי	7178628
מורשה חתימה מטעם המבקש	צבי פוקס	7178628

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 5 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד.

על המגרש: הריסת גדרות ומדרגות הפולשות לרחוב שוהם מתתיהו, הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

דיפון המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:
408, 410 (בנייני מגורים), 441 (רחוב שהם מתתיהו), 838 (שצ"פ) בגוש 6624.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 2 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 5 יח"ד. הבניין פונה בחזית הקדמית מערבית לרחוב שהם מתתיהו ובחזית האחורית-מזרחית לשצ"פ ובשתי החזיתות הצדדיות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
------	-----	------	-----	-------

עמ' 34

מידע: 23-00225 רישוי: 25-0034 ת.בניין: 0860-034

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הקמת קוטג' חדש בן 2 קומות עם גג רעפים (לא מנוצל). ההיתר לא מומש.
		235		הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ומדרגות יציאה לגג (שטוח) מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 5 יח"ד.
		166		היתר שינויים להיתר 235: סגירת מרפסות שאושרו כמקורות ופתוחות, בניית 2 חדרי יציאה לגג עבור הדירה הקדמית והדירה העורפית.
		1018		שינויים ותוספת שטח בנוי בקומת העמודים.
11-2026	20/12/2011	12-0879	21/10/2012	שינויים פנימיים והגדלת חדר היציאה לגג לדירה העליונה העורפית
13-1068	04/06/2013	13-0785	20/06/2013	שינויים פנימיים ביח"ד העליונה העורפית

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 5 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 4 מבעלי הזכות בנכס (80% מבעלי הזכות, למעט בעלי זכות בתת-חלקה מס' 2).
נשלחה הודעה לבעלים שלא חתם לפי סעיף 236, והתקבלה התנגדות משכן בלבד.

הריסה ובניה מחדש תוכניות: תמ"א 38 | 232R תוקף 1949 | 379 תוקף 1971 | 1740 הופקדה 1976 | מ' הופקדה 1982 | אזור מגורים 2 | גני צהלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	906 מ"ר		
מס' קומות כולל ג1			
לפי תב"ע	2 קומות + קומת עמודים	סגירת קומת עמודים + 2 קומות	סגירת קומת העמודים, המותרת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים (בתנאי לשמירה של 35% משטח הקומה לצורך תפקוד הבניין).
לפי מדיניות תמ"א	1 קומות	1 קומות	
ג1	0.65 קומות	0.65 קומות	
סה"כ קומות	4.65 קומות	4.65 קומות	
חישוב צפיפות			
לפי ממוצע של 78 מ"ר	קומות קרקע - קומה 3: 1267.53 מ"ר / 78 מ"ר = 16 יח"ד.	קומת הקרקע: 2 דירות גן. אחת מהן עם שטח	

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>נלווה במרתף דירה מס'. קומות 1-3: 12 יח"ד (4 יח"ד לקומה)</p> <p>קומת הגג (ג'1): המשך דירות דו מפלסיות מס' 12/13/14 מקומה 3.</p> <p>סה"כ: 14 יח"ד מתוכן 4 דירות בשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר.</p>	<p>בתנאי שלפחות 2 יח"ד (15%) מתוך 14 יח"ד המוצעות בפועל (לא כולל קומת הגג) תהיה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.</p> <p>קומת הגג (ג'1): לא מוצעות דירות גג</p> <p>סה"כ: 16 יח"ד</p>	<p>סה"כ:</p>
		<p>262.74 מ"ר</p> <p>במכפלת 2 קומות = 525.48 מ"ר</p>	<p>לפי תב"ע</p> <p>קומה טיפוסית 29% משטח מגרש של 906 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח</p>
<p>שטח הקומה הטיפוסית הוא לפי היתר 235 משנת 1975 ושטח קומת העמודים הוא לפי היתר 1018 משנת 1977</p>		<p>258.39 מ"ר</p> <p>13 מ"ר עבור 3 יח"ד = 39 מ"ר</p>	<p>לפי תמ"א</p> <p>שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית</p> <p>סה"כ תכסית קומה טיפוסית</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מורחבת	297.39 מ"ר		
תוספת קומות מותרת	2.5 קומות		
זכויות לפי תוספת קומות	297.39 מ"ר במכפלת 2.5 = קומות 743.48 מ"ר		
קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%)	50.17 מ"ר		
מילוי קומת עמודים	297.39 מ"ר - 50.17 מ"ר = 247.22 מ"ר	קומת קרקע: 228.42 מ"ר 11.94- מ"ר שטח ממ"ד שחושב בטעות כשטח עיקרי	
תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר	13 במכפלת 5 יח"ד = 65 מ"ר	סה"כ = 216.48	
סה"כ זכויות לפי תמ"א:	65 + 247.22 + 743.48 = 1055.7 מ"ר	קומה 1: 339.01 מ"ר קומה 2: 339 מ"ר קומה 3: 342.65 מ"ר 26.13+ מ"ר שטח חדר מדרגות עיקרי בקומה 3.	
סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	1055.7 + 525.48 = 1581.18 מ"ר	סה"כ (לא כולל ג'1): 1275.25 מ"ר	
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 14 יח"ד = 126 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 14 ממ"ד בשטח נטו של 151.59 מ"ר + עובי קירות של 41.92 מ"ר = 193.51 מ"ר סה"כ שטח ממ"ד (לא כולל	הערה: 25.59 מ"ר נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.

עמ' 37

מידע: 23-00225 רישוי: 25-0034 ת.בניין: 0860-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		25.59 מ"ר עיקרי)= 167.92 מ"ר	
שטחי שירות			
קומת הקרקע בלבד:			
שטח לתפקוד הבניין	ללא הגבלה	קרקע: 191.85 מ"ר	
בליטות	ללא הגבלה	28.15 מ"ר	
קומות 1-2: מבואות וחדרי מדרגות	כל שטח מעל 12 מ"ר ללא הגבלה	קומה 1: 17 מ"ר (לא כולל 12 מ"ר שטח עיקרי) קומה 2: 17 מ"ר (לא כולל 12 מ"ר שטח עיקרי)	12 מ"ר עבור קומות 1-2 + נכללו בשטחים העיקריים.
קומה 3: מכוח תמ"א 38	אין שטחי שרות	סה"כ שטח שרות לבניין (כולל ממ"ד ולא כולל ג'1): 254 מ"ר השטחים המשותפים בקומה לא נכללו בשטחים העיקריים	23.26 מ"ר בקומה 3 צריכים להכלל בשטחים העיקריים. ניתן כתנאי טכני. (חושב ע"י בוחן הרישוי)
קווי בניין	קווי הבניין לפי תכנית 3408		
קדמי לרחוב שהם מתתיהו	6 מטרים	6 מטרים	
צדדי צפוני	4 מטרים	3.6 מטרים	0.4-מ' (10% מהמרווח שניתן להמליץ לאשר לא במסגרת הקלה (לצורך ניצול זכויות) בהתאם לתמ"א 38, מאחר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי דרומי	4 מטרים	3.6 מטרים	שנשמר מרחק של מעל ל-6.0 מ' מהבניין השכן מצפון.
	7 מטרים	6.3 מטרים	0.4 מ' (10% מהמרווח שניתן להמליץ לאשר לא במסגרת הקלה (לצורך ניצול זכויות) בהתאם לתמ"א 38, מאחר שנשמר מרחק של מעל ל-6.0 מ' מהבניין השכן מזרח.
אחורי מזרחי	7 מטרים	6.3 מטרים	0.7 מ' (10% מהמרווח שניתן להמליץ לאשר לא במסגרת הקלה (לצורך ניצול זכויות) בהתאם לתמ"א 38, מאחר שנשמר מרחק של מעל ל-6.0 מ' מהבניין השכן ממזרח.
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 14 יח"ד בבניין = 168 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 6 מרפסות בשטח כולל של 85.23 מ"ר	
קווי בניין למרפסות:	קדמי לרחוב שהם מתתיהו	2.0 מ' (33.33% מהמרווח)	2.0 מ' (33.33% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות בשיעור של עד 40% של קו בניין קדמי של 6 מטרים שניתן להמליץ לאשר.
			2.0 מ' (28.57% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות בשיעור של 2.0 של קו בניין אחורי שניתן להמליץ לאשר.
אחורי	1.2 מטרים - ללא הקלה. כהקלה - 40% ממרווח קדמי של 6 מ' או 2 מטרים לפי הקטן מביניהם.	2.0 מ' (28.57% מהמרווח)	ללא הבלטה מעבר לקו בניין. כהקלה - 40% ממרווח אחורי של 7 מ' או 2 מטרים לפי הקטן מביניהם.
גובה קומת עמודים	נטו: 2.3 מ' (תכנית 1740) 2.5 מ' (תמ"א 38)	נטו: ברובה-3.6 מ' בחלקה-2.7 מ'	1.1 מטרים / 0.2 מטרים הנ"ל בוקש בהקלה שניתן לאשר.
	ברוטו (הנחיות מרחביות): 4.0 מ'	ברוטו: ברובה-4.0 מ' בחלקה-3.10 מ'	

עמ' 39

מידע: 23-00225 רישוי: 25-0034 ת.בניין: 0860-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' (ברוטו)	3.3 מ' (ברוטו)	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח גג של 411.05 מ"ר המהווים 267.18 מ"ר	3 חדרי יציאה לגג, מבואות וחדר מדרגות משותפים בתכסית כוללת של: 265.92 מ"ר	
גובה קומת הגג נטו	2.90 מ' (גובה קומה טיפוסית)	2.90 מ'	
ברוטו	5 מ'	4.5 מ'	
נסיגות לחזית קדמית	2 מטרים	תואם 3.61 מטרים	
לשאר החזיתות	1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	חזית אחורית: תואם. 4.75 מ' חזית צדדית צפונית: לא תואם. ללא נסיגה. חזית צדדית דרומית: בחלקה- תואם בחלקה- לא תואם. ללא נסיגה.	הערה: ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג (ללא הקלה): לצורך תכנון מיטבי, מהסיבות הבאות: 1. נשמרת נסיגה נדרשת כלפי החזית הקדמית לרחוב 2. מאחר וצורת הבניין היא צרה וארוכה, בניה עם נסיגות תקשה על תכנון דירות איכותי
מצללה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג או 10 מ"ר לפי הגדול	מרפסת גג קדמית: 1/3 משטח מרפסת של 53.54 מ"ר השווים ל- 17.85 מ"ר. מרפסת גג אמצעית: 1/3 משטח מרפסת של 37.6	14.65 מ"ר	

עמ' 40

מידע: 23-00225 רישוי: 25-0034 ת.בניין: 0860-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מבניהם	מ"ר השווים ל- 12.5 מ"ר. מרפסת גג אחורית: 1/3 משטח מרפסת של 53.54 מ"ר השווים ל- 17.85 מ"ר.	13.28 מ"ר 18.73 מ"ר	כ-1 מ"ר. ניתן כתנאי טכני.
נסיגות	1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות, במקרים מסוימים ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות והאחורית	תואם. למעט בחזית הצדדית דרומית	ניתן לאשר בניית מצללה ללא נסיגה נקודתית בחזית הצדדית דרומית כי היא מוצעת בהתאם לבינוי על הגג

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 906 מ"ר המהווים 770.1 מ"ר	770.87 מ"ר	
קומות	2 קומות ובמידת הצורך עד 6 קומות	2 קומות	
שימושים	בקומת המרתף העליונה: שטחים נלווים לדירה מס' 1 בשטח של עד 135.50 מ"ר ובנוסף: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. קומת המרתף התחתונה: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים	בקומת מרתף 1-: שטח נלווה לדירה מס' 1- 102.90 מ"ר לשימושים: חסר פירוט ניתן כתנאי טכני ובנוסף: חניה חדר טרפו קומת מרתף 2-: חניה מאגר מים חדר משאבות	
חניה	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	
גובה קומת המרתף	קומת מרתף עליונה: עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה. קומת מרתף תחתונה: 3.5 מ'	קומת מרתף עליונה: תואם קומת מרתף תחתונה: תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מפלס הכניסה הקובעת המוצע (+39.70) גבוה ב-0.48 מ' ממפלס הרחוב (+39.22) בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
מוצעת רצועת גינון במרווח הקדמי בשטח הפנוי מבינוי בחלקה ברוחב של מעל ל-4 מ' רצועת הגינון מוצעת בגובה של עד 0.4 מ' ממפלס הרחוב.		X	רצועת גינון
קומת המרתף מוצעת בנסיגה של 2.0 מ' מגבול המגרש הקדמי.		X	בתי גידול במרווח הקדמי
מוצעות בגובה של עד 1.5 מטרים בהתאם למותר. גדר הפרדה אחת חורגת, הנמכת הגדר ניתנה כתנאי טכני.	X		גדרות הפרדה פנימיות
אוורור חדר הטרפו מוצע בכנפח הבניין בהתאם למותר. שחרור ען המשתף מוצע כחלק מבינוי גדר הפרדה. סתח שחרור העשן מוצע כלפי מעלה בהתאם למותר.		X	אוורור תת קרקע
מוצעת בגובה של עד 1.5 מטרים בהתאם למותר		X	גדר צדדית צפונית
מוצעת בגובה של עד 1.5 מטרים בהתאם למותר		X	גדר צדדית דרומית
מוצעת בגובה של עד 1.5 מטרים בהתאם למותר		X	גדר אחורית מזרחית
חסרים מסתורי דודים לדירות 12 + 13 + 14. ניתן כתנאי טכני.	X		מסתורים בבניין
מוצע גמל מים בגדר הצפונית בגובה 1.5 מ'. ובנסיגה של 1 מ' מהרחוב בהתאם לנדרש.		X	מערכות בחצר
מוצע מחסן בקומת הקרקע עבור 8 חניות אופניים. מוצעות 18 חניות אופניים בפיתוח השטח. סה"כ 26 חניות אופניים.		X	חניית אופניים
במרווח הקדמי מוצע הנמכת המפלס בהתאם למפלס הרחוב (עד 0.4 מ' מעל למפלס הרחוב). במרווח האחורי מוצע שימור גובה פני הקרקע (+41.00), בהתאם למפלס הקרקע הקיים בחצר.		X	פיתוח שטח
מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור השטח הנלווה במרתף במרווחים הצדדיים (צפוני ודרומי) ברוחב של 1.5 מ' ובשטח של עד 10 מ"ר כל אחת.		X	חצרות אנגליות
מוצעת בגובה של בין 0.7 מטרים ל-1 מטר בהתאם למותר.		X	גדר קדמית לרחוב שוהם מתתיהו

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר	1
חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.30 מ' במקום 7.00 מ' המותר	2
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר	3
הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 85% במקום 80% המותרים על פי תכנית	4

#	הקלה
5	פטור ממרפסות שירות
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5 קומות במקום 2 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 125 מ"ר עבור 5 יחידות דיור
8	תוספת 9 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 14 יחידות דיור סך הכל
9	תוספת של 2.5 קומות
10	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 58% מותרים, לצורך שיפור תכנון
11	העברת זכויות בנייה בין הקומות
12	בניית מצללות בטון ע"פ המותר מכוח תמ"א 38
13	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
14	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 6.30 מ' במקום 7.00 מ'
15	עוגנים החודרים לחלקות השונות ולשטח ציבורי גוש 6624 חלקות: 441,838,408,410
16	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1.50 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 3.5 מ'
17	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
18	הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו בניין המותר, המהווה 33% מן המרווח המותר והבלטה לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' המהווה 28% מחזית אחורית
19	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 58% המותרים, עבור התקנת מעלית
20	הקלה להגבהת קומת קרקע מ 3.50 מ' ל 4.30 מ'
21	הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- מוצעת בניה של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-צפוני וצדדי-דרומי של 4.0 מ' (10% מהמרווח), בהתאם למותר במדיניות תמ"א, 38 מאחר ונשמר מרחק הגדול מ-6.0 מ' מהבניין השכן מצפון.
2	הקלה לא נדרשת- מוצעת בניה של 0.7 מ' מעבר לקו בניין אחורי מזרחי של 7.0 מ' (10% מהמרווח), בהתאם למותר במדיניות תמ"א, 38 מאחר ונשמר מרחק הגדול מ-6.0 מ' מהבניין השכן ממזרח
3	ניתן להמליץ על הקלה לבנית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).
4	הקלה לא נדרשת- התכנית לא קובעת תכסית מותרת במגרש.
5	הקלה לא נדרשת- התכנית לא קובעת מרפסות שרות לבניין.
6	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
7	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
8	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
9	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
10	הקלה לא רלוונטית- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38 ולא ניתן לבקש הקלות כמותיות
11	הקלה לא נדרשת- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38 שלא קובעת שטח מותר לקומה אלא סל זכויות לבניין כולו.

עמ' 43

מידע: 23-00225 רישוי: 25-0034 ת.בניין: 0860-034

#	התייחסות
12	הקלה לא רלוונטית- לא מוצעות מצללות בחצר.
13	הקלה לא נדרשת- ניתן לאשר בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לפי התב"ע, מאחר והבניין מוצע מכוח תמ"א 38, ונשמר מרחק של 6 מטרים מהבניינים השכנים מדרום וצפון.
14	הקלה לא נדרשת- ניתן לאשר בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7.0 מ' המותרים לפי התב"ע, מאחר והבניין מוצע מכוח תמ"א 38, ונשמר מרחק של 6 מטרים מהבניין השכן מאחור (הבניין פונה לשצ"פ).
15	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
16	הקלה לא רלוונטית- מדובר על חצר אנגלית (לא ניתן לתכנן חצר מונמכת בבניין משותף), העמדת בהוראות ההנחיות המרחביות לעניין.
17	הקלה לא נדרשת- בכניה בו זמנית על הגג נסיגות לחזיתות שאינן חזית קדמית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה וניתן לאשר את המוצע ללא הקלה, כמפורט בפרק בניה על הגג לעיל.
18	ניתן להמליץ על הקלה לבנית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33.33% מהמרווח)
19	הקלה לא רלוונטית- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38 ולא ניתן לבקש הקלות כמותיות
20	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת קרקע (עמודים) בחלקה בגובה נטו של 3.6 מטרים ובחלקה בגובה נטו של 2.7 מטרים במקום 2.5 מטרים המותרים בתמ"א 38. יש לציין שהגובה נדרש בשל טופרפיית הקרקע.
21	הקלה לא נדרשת- גובה קומת הגג (ברוטו ונטו) מוצע בהתאם למותר בתכנית ג1.

תאריך הודעה אחרונה: 11/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יהודה שמאי - שוהם מתתיהו 33ד, תל אביב - יפו 6935946	מצוקת חנייה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לא לקבל את ההתנגדות. תכנון מקומות החניה בבניין תואם את תקן החניה הנדרש.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 21.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 07.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום

07/10/2024

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 14 יחידות דיור(6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן לפי תא/מק/9072:

24 מקומות חניה לרכב פרטי(24=8X2+1.33X6),

1 מקום חניה לרכב נכים,

3 מקומות חניה לאופנועים,

14 מקומות חניה לאופניים,

בהתאם לחישוב שטחים והשימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 2- ללא התייחסות מורשה נגישות,

3 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,

26 מקומות חניה לאופניים- 8 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה+18 מ"ח בשטח פיתוח קומת קרקע.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

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

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 21.01.2026

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 21.01.2026

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 51,566 ₪.

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

עצים 24,26 במגרש הסמוך צמודים לרמפה ולכן מומלצים לכריתה.

לאחר סיום בשטח אגרונום אגף שפ"ע אישר לכרות את עץ מס' 28 שנמצא בתחום רחבת כיבוי אש, יש לשתול עץ

חדש בהתאם להנחיותיו.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 48,766 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה.

תנאי טכני: יש לטעון מפרט שימור הכולל נקודות עצירה וביקורים של האגרונום בשטח בנקודות העצירה ולהוסיף

לתכנית הראשית פרטי גדר שנבנית בצמוד לעצים לשימור.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 21.01.2026

מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.06.2024

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

שדורשת תמ"א 38.

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	3.00	8.00	2.00	כריתה	
2	פלפלון דמוי אלה	4.00	8.00	3.00	כריתה	
3	קלסטימון אדום	7.00	15.00	4.00	כריתה	
4	יוקה	4.00	30.00	1.00	כריתה	3,012.00
5	עץ כרות מת	1.00	1.00	1.00	כריתה	
6	מיש בונגה	12.00	45.00	8.00	שימור	11,123.00
7	מיש בונגה	12.00	30.00	5.00	שימור	4,171.00
8	מיש בונגה	12.00	20.00	5.00	שימור	1,235.00
9	מיש בונגה	12.00	20.00	5.00	כריתה	2,471.00
10	מיש בונגה	13.00	30.00	5.00	כריתה	5,561.00
11	מיש בונגה	13.00	20.00	5.00	כריתה	1,853.00
12	מיש בונגה	13.00	30.00	5.00	כריתה	5,561.00
13	מיש בונגה	13.00	30.00	5.00	כריתה	3,707.00
14	פלפלון דמוי אלה	6.00	10.00	5.00	כריתה	
15	תות שחור	13.00	20.00	5.00	כריתה	1,582.00
16	תות שחור	7.00	22.50	6.00	כריתה	1,780.00
17	פלפלון דמוי אלה	9.00	30.00	8.00	כריתה	1,564.00
18	פלפלון דמוי אלה	12.00	40.00	8.00	כריתה	2,780.00
19	מיש בונגה	12.00	40.00	10.00	שימור	9,887.00
20	מיש בונגה	6.00	15.00	5.00	שימור	2,317.00
21	מיש בונגה	6.00	15.00	5.00	שימור	2,317.00
22	מיש בונגה	8.00	30.00	8.00	שימור	9,269.00
23	מיש בונגה	12.00	30.00	7.00	שימור	5,562.00
24	מיש בונגה	13.00	40.00	8.00	כריתה	9,887.00
25	זית אירופי	6.00	30.00	5.00	שימור	5,562.00
26	מיש בונגה	10.00	40.00	6.00	כריתה	9,887.00
27	פיקוס השדרות הוואי	6.00	15.00	4.00	כריתה	
28	בריכטון צפצפתי	4.00	15.00	4.00	כריתה	1,921.00
29	בוהיניה מגוונת	5.00	20.00	5.00	שימור	2,223.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 21.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 409 בגוש 6624 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לשימוש בעוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.

מגירה 1000
סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתיכים וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה.
סומן בצהוב להריסה החריגות לחלקות 838,441 בגוש 6624.

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ, יש לציין את הגדר גם בחתך 2-2.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.11.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 5 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:
- 1. בניית קומת קרקע בגובה נטו של 3.10 / 2.70 מטרים במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38
- 2. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33.33% מהמרווח).
- 3. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.6% מהמרווח).
- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות:
408, 410 (בנייני מגורים), 441 (רחוב שהם מתתיהו), 838 (שצ"פ) בגוש 6624.
- לדחות את ההתנגדות שעניינה מצוקת חניה מאחר ותכנון מקומות החניה בבניין תואם את תקן החניה הנדרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירה מס' 2 מקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף יהוו יח"ד אחת שלא ניתן לפצל.

התנאי

3. מקום החניה לנכים יהיה ציבורי לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידו.
4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

התנאי

- 1 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- 2 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 מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 4 יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
- 5 ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- 6 בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

- 1 אושרה כריתה של עץ מספר 24,26,31 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
1. רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
- 2 * לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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 הריסה בפועל של כל החורג לרחוב שוהם מתתיהו ולחלקות העירייה
- 2 רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין.
2. דירה מס' 2 מקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף יהוו יח"ד אחת שלא ניתן לפצל.
3. מקום החניה לנכים יהיה ציבורי לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידו.
4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
- 3 תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש

#	התנאי
	ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,566 ₪.
7	הגשת אישור שפ"ע לעץ החדש שניטע במדרכה
8	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.
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	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
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 5 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד.
 - על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- כולל ההקלות הבאות:
- בניית קומת קרקע בגובה נטו של 3.10 / 2.70 מטרים במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38
 - בניית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33.33% מהמרווח).
 - בניית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.6% מהמרווח).
- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות:
 - 408, 410 (בנייני מגורים), 441 (רחוב שהם מתתיהו), 838 (שצ"פ) בגוש 6624.
 - לדחות את ההתנגדות שעניינה מצוקת חניה מאחר ותכנון מקומות החניה בבניין תואם את תקן החניה הנדרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירה מס' 2 מקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף יהוו יח"ד אחת שלא ניתן לפצל. 3. מקום החניה לנכים יהיה ציבורי לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידו. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אושרה כריתה של עץ מספר 24,26,31 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	הריסה בפועל של כל החורג לרחוב שוהם מתתיהו ולחלקות העירייה
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירה מס' 2 מקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף יהוו יח"ד אחת שלא ניתן לפצל. 3. מקום החניה לנכים יהיה ציבורי לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידו. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,566 ₪.
7	הגשת אישור שפ"ע לעץ החדש שניטע במדרכה

עמ' 50

מידע: 23-00225 רישוי: 25-0034 ת.בניין: 0860-034

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	23-0982	תאריך הגשה	03/07/2023
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	רוזנבאום 10, אבן גבירול 25	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7111/109	תיק בניין	0340-010
מס' תב"ע	2710, 336, 58, 9086, ג, ע, 1, תמ"א/1,	שטח המגרש	523.00
	תמ"א 3/38/א, תת"ל/271		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליאלה ברינבוים בע"מ	אבן גבירול 25, תל אביב - יפו 6407803
בעל זכות בנכס	אליאלה ברינבוים בערבון מוגבל	אבן גבירול 25, תל אביב - יפו 6407803
עורך ראשי	יותם רייך	הנצי"ב 18, תל אביב - יפו 6701808
מתכנן שלד	ערן שילר	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מיופה כח מטעם המבקש	אריה יוכט	אבן גבירול 25, תל אביב - יפו 6407803
מורשה חתימה מטעם המבקש	צור צביקה	אושה 13, תל אביב - יפו 6939213

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, הכוללים: ככל הקומות הקיימות: חיזוקים בקונטור הבניין הקיים, שינוי מיקום פיר מעלית ושינוי מהלכי המדרגות. במרתף: הוספת 5 חניות אופניים, חניית אופנוע, ושינויים פנימיים. בקומת הקרקע: שינוי מבואת כניסה לבניין, 3 חנויות, לחנות האמצעית (מסעדה) תוספת ממ"מ. בקומת הגלריה: הוספת 3 משרדים, 2 ממ"מים ושינויים פנימיים. בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית. בקומות המגורים החדשות (ד'): בניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית. הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית. על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחייה המוצמד לדירה 14 בקומת גג חלקית, וגג טכני משותף הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. ככל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית. בחצר: נישא לפחי אשפה וגמל מים בתחום המרווח הקדמי, מסתור גז, ופיר ארובה למסחר בחצר הצדית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות), קומת קרקע מסחרית עבור 3 חנויות, קומה גלריה עבור 3 משרדים.

מצב קיים:

בניין קיים הכולל קומת חנויות, קומת משרדים ושלוש קומות מגורים. במרתף הבניין חניה תת"ק

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניה ללא תוספת שטח אנטנה			11/09/2000	00-1649
עבודה מצומצמת-מהיר ארובה/טכניים/אנטנות			05/09/2017	17-1426

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית אחת של "אליאלה בירנבוים בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מיופה כח המבקש והבעלים. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות : 58, תא/4562 - התחדשות רחוב אבן גבירול - רחוב ראשי מסחרי בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית עיצוב	תנאי להיתר בנייה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה מכח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת לבניינים הבנויים בקיר משותף תידרש התאמה של כלל המבנים הבנויים בקיר המשותף בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה אשר תפורסם בהליך לפי סעיף 149	הוצגה תכנית עיצוב ופורסמה הודעה על כך.	
מספר קומות: סה"כ:	תותר תוספת קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת (לא כולל מרפסות ובליטות) וקומה חלקית בהתאם לנסיגות בקומת הגג. גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות + קומה חלקית, פרט למבנים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, בהם תותר תוספת קומת גג חלקית.	5 קומות + קומה חלקית. בהתאם להוראות התכנית.	
הוראות בינוי	- בנייה בקיר משותף תחייב הגשת תכנית עיצוב ופיתוח למבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לסעיף 6.2א' לתכנית זו. -בבניה בקיר משותף יותרו שימושים משותפים. - קו בניין הצידי בחלק שאינו בנוי בחפיפה יהיה 2.5 מ'	הוצגה תכנית עיצוב ופורסמה הודעה על כך לא מבוקשים שטחים משותפים. 3.07 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין: קדמי רוזנבאום: אבן גבירול: קולונדה: צדדי דרומי: צדי מערב:	4.00 מ' 9.00 מ' 4.00 מ' 0.00 מ' בקיר משותף + בהמשך 2.5 מ' 3.00 מ'.	3.8 מ' לפי הקיים בהיתר 8.70 מ' לפי הקיים בהיתר 3.8 מ' לפי הקיים בהיתר 0.00 מ' בקיר משותף 3.07 מ' 2.90 מ' לפי הקיים בהיתר	
קווי בניין למרחבים מוגנים: לצד מערב: לצד דרום:	2.00 מ' 2.00 מ'.	 2.00 מ'. 2.00 מ'.	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות: קומות תוספת	יותרו הרחבות במסגרת קווי הבניין המותרים ובכפוף להשתלבות בבניין הקיים ולפתרון מיגון. תוספת של קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת וקומה חלקית בהתאם לנסיגות	לא התווספו שטחים בקומות הקיימות מלבד ממ"דים וקירות חיזוק. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למותר	
קולונדה בחזית המסחרית:	תחויב שמירת הקולונדה בחזית המסחרית בהתאם להנחיות הבאות: עיבוי עמודי הקולונדה לצורך חיזוק המבנה יהיה כלפי פנים הקולונדה, ולא יותרו אלמנטי חיזוק מעבר לקו הכינוי הקיים כלפי אבן גבירול. עומק הקולונדה למעבר חופשי לאחר עיבוי העמודים לא יפתח מ-3.2 מ' נטו. עיבוי רוחב העמוד בחזית הפונה לרח' אבן גבירול לא יעלה על 10 ס"מ סה"כ.	חיזוק העמודים הינו כלפי פנים הקולונדה. בהתאם להוראות התכנית. עומק הקולונדה למעבר חופשי לאחר עיבוי העמודים הינו 3.3 מ' נטו. בהתאם להוראות התכנית. עיבוי העמודים הפנים לחזית הינו ברוחב העמוד. בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקצב העמודים יהיה אחיד.	מקצב העמודים יהיה אחיד. בהתאם להוראות התכנית.	
מספר יחידות דיור: בקומות התוספת:	20 יח"ד לפי 1288 מ"ר שטחים כוללים למגורים בהתאם למפתח 65.	תוספת 1 יח"ד לכל קומה קיימת כך שיהיו 3 יח"ד בקומה. 6 יח"ד קיימות 8 יח"ד חדשות סה"כ 14 יח"ד	
גובה קומות חדשות בין רצפות (מגורים):	עד 3.30 מ'.	עד 3.20 מ' בהתאם להוראות התכנית.	
תעסוקה:	3.80	בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה: בקומת התוספת:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	במסגרת הבקשה הנדונה מוצע פתרון אחיד למסתורי כביסה בחזיתות צד מערב ודרום עבור דירות קיימות + חדשות בהתאם להוראות התכנית.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד ע"ג גג עליון ובמסתור כנדרש בהוראות התכנית.	
בנייה על הגג:	שטחי הבניה יקבעו על פי הנסיגות		
נסיגה לחזית קדמית: רזנבאום אבן גבירול	(מגרש פינה) 3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'	
גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים):	עד 5.5 מ'.	4.50 מ' בהתאם להוראות התכנית.	
בינוי:	הבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מצללה: גובה:	נסיגה 1.20 מ' מהחזית גובה מצללה לא יעלה על 3.70 מ'. (כולל גובה הקורות העליונות).	1.20 מ' 2.60 מ'.	
מסחר	חדשה 1. היקף שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ 50% משטח הקומה הבנוי. 2. שטחי המסחר יהיו בעומק שלא יפחת מ- 4 מ' (מדוד ממישור חזית המסחר לרחוב אבן גבירול). 3. בתחום הקולונדה לא תותר הורדת קירות ממ"דים. בתחום השטח המסחרי, תותר הורדת קירות ממיידיים בניצב לחזית המסחרית בלבד ובמרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מדופן החזית המסחרית. 4. במגרשים פינתיים עם רחוב ראשי ניצב לאבן גבירול כהגדרתו בתכנית שימושי מסחר יחויבו לכל אורך החזית הקדמית הניצבת. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין בחזיתות המסחריות ברחובות הניצבים יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל. 5. כניסה לשימושי מסחר בקומות עליונות כהגדרתן בתכנית זו תהיה דרך קומת הקרקע או קומת הביניים. 6. מפלס שימושי המסחר בקומת הקרקע יהיה ברצף	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר המרווח הקדמי סומן בזיקת הנאה להולכי רגל. בהתאם למותר בהתאם למותר	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון (כאנלוגיה לתכנית רובע 3) בהתאם לתנאים הבאים: -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג. -גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. -יותר מעקה שקוף כנדרש	מוצעת בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג עליון פרטית, בגובה אשר אינו עולה על גובה מעקות גג היקפיות וכוללת נסיגות ממעקות גג, בהתאם למותר בהוראות תכנית בריכת שחייה מבוקשת כהקלה - ניתן להמליץ (ר' גם התייחסות בתוכן הקלות שהתבקשו)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עפ"י תקנות הבטיחות.		
מרפסות	א. בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות בקומות הקיימות או הרחבת מרפסות קיימות. ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. ג. לא תותר סגירת מרפסות בין אם בקומות התוספת ובין אם בקומות הקיימות	בהתאם למותר לא קיימות מרפסות	
מרחבים מוגנים	לא תותר הפנייתם לחזית הרחוב	מבוקש הפניית ממ"דים לרחוב אבן גבירול, שכן הדירה כלואה ואין לה חזיתות צד.	
איכות הסביבה	יש לכלול פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות בנושא איכות הסביבה	הוצג פתרון מנדוף למסחר בקרקע	
עיצוב מבנה ופיתוח מגרש	עיצוב מבנים ופיתוח המגרש יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו לאזור זה. תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.	שינוי של גודל הפתחים בחזיתות במבנה, תוך שמירה על המקצב הקיים.	נערכו מספר פגישות מול צוות תכנון, והוצגו תכנונים אפשריים. סוכם שתכנון השיפור מיגון לא יהיה בחזית, וכך נשמר עיצוב אחיד של פתחי החלונות בכל המבנה.
הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה לתוספות בנייה בהתאם לאמור בהוראות סעיף 4.1 ס"ק 10 וסעיף 6.4:			
בינוי בקומות הקיימות:	בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות חדשות או כל תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם למותר	
בינוי	תידרש התאמת תוספת	קומת התוספת תואמת	

עמ' 57

מידע: 21-00589 רישוי: 23-0982 ת.בניין: 0340-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות התוספת:	הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה.	לקומות הקיימות.	
מישור הבני בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם להוראות התכנית.	
חומרי גמר:	במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי.	מוצע טיח לבן, בהתאם להוראות התכנית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.	אין שינוי במרתף.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	חניה קיימת + מקלט	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (498 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים = כ-75 מ"ר.	תכנית קומת המרתף לאחר הפקעה הינו כ- 55%	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
חדרי שירותים עם פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון כנדרש בתקנות התכנון והבניה.		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ-30 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		X	שטח המצללה
מוצע מצללה מעל מרפסת גג קדמית בנסיגה העולה על 1.30 מ' בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
הוצגה פריסת גדרות. התאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		X	פיתוח שטח /גדרות
הוצג פרט בריכת שחיה הכולל חדר משאבות.		X	בריכות שחיה
לא קיים חלחול.		X	חלחול
במסתורי כביסה או בלובי הקומתי		X	דוד
הוצג מסתור.		X	גז

עמ' 58

מידע: 21-00589 רישוי: 23-0982 ת.בניין: 0340-010

הערות	לא	כן
לא ברור דרכי גישה		

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה ביום 3/7/2023 לפי תיק מידע מיום 24.5.2021. תכנית אבן גבירול תא/4562 פורסמה למתן תוקף ביום 12/12/2023 ובהתאם לתקנה 23(ג) לתקנות רישוי בניה, חלה על הבקשה להיתר התכנית שאושרה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
3	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור צד בכיוון עבור בניית ממ"דים
4	הגדלת מספר יחידות בקומה קיימת 3 יח"ד במקום 2 קיימות
5	תוספת בריכת שחיה על הגג העליון של הבניין
6	הרחבת יח"ד בקומות ג-ד עד 25 מ"ר לפי קונטור קומה ב קיימת.
7	הוספת 3 יח"ד בקומה 5 ו 2 יח"ד בקומת ג, סה"כ תוספת 5 יח"ד חדשות, סה"כ בבניין 14 יח"ד
8	תוספת קומה וקומת גג חלקית מעל 4 קומות קיימות. כך שיתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מבוקשות מרפסות בחזיתות.
2	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
3	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
4	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
5	ניתן לאשר בהתאם להקלות שאושרו באזור
6	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
7	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
8	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית. הוגשה תכנית עיצוב אשר נבחנה ע"י צוות התכנון, ונמצא התאמה של כלל המבנים הבנויים בקיר המשותף בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה.

תאריך הודעה אחרונה: 15/06/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 20.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 20.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 22/11/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 22/10/2025

הבקשה כוללת:

א. תוספת בניה של 8 יחידות דיור (7 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
3 דירות מתקבלות על ידי פיצול דירות קיימות ו-5 דירות חדשות מתקבלות על ידי תוספת קומות

עמ' 59

מידע: 21-00589 רישוי: 23-0982 ת.בניין: 0340-010

ב. שימוש בקומת גלריה קיימת עבור משרד בשטח של 250 מ"ר.

דרישת התקן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

5 מקומות חניה לאופניים במרתף קומת 1-

חוות דעת:

1. תקן החניה חושב לפי תב"ע 4562/תא - במגרשים בהם קיימת גישה למגרש מרחוב ניצב או מקביל, תקן החניה לשימוש מגורים יהיה **0-0.5** מקומות חניה ליחידת דיור.

2. בבניין הקיים קיימות 5 חניות שאושרו בהיתר מס' 375- חניות אלו אינן נפגעות מהבניה המבוקש

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 20.10.2025

הוטען אישור מאיר ראובן מתאריך 16.10.25 לפתרון אשפה באמצעות:

6 מכלונים 360 ל' כ"א (4 ירוק, 1 כתום, 1 כחול).

המלצה: לאשר

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 27.06.2022

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

לא נדרשת כרית עצים עבור התכנון ולא נדרש פיצוי נופי.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

עצים לשימור: 1,2,3,4,5,6

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן קידר 30.10.2023

הוטען אישור של פיקוד העורף מתאריך 14/8/22

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 09.09.2025

חוו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך 3/9/25:

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 11.08.2022

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

הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש דרומי Celtis australis	7.00	15.00	5.00	שימור	2,487.00
2	מיש דרומי Celtis australis	8.00	18.00	6.00	שימור	3,581.00
3	מיש דרומי Celtis australis	9.00	20.00	7.00	שימור	4,421.00
4	קליסטמון הנצרים Callistemon viminalis	10.00	20.00	5.00	שימור	1,424.00

עמ' 60

מידע: 21-00589 רישוי: 23-0982 ת.בניין: 0340-010

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	אבוקדו אמריקני	4.00	35.00	4.00	שימור	5,077.00
6	סיגלון עלי מימוסה	8.00	20.00	5.00	שימור	2,291.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י איציק אשל 07.05.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 10.05.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.05.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 109 בגוש 7111 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה בתת הקרקע עבור הרכבת הקלה.
שטח זיקת ההנאה סומן בתכניות ההגשה.
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.
שטח ההפקעה בתת הקרקע ביעוד הרכבת הקלה סומן בתכנית ההגשה.
תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.11.2022)

המלצה לתת היתר

מהות הדיון הנוסף:

החזרת הבקשה לוועדה המקומית בהתאם להחלטת ועדה ערר תא/1170/1224 מ 12.5.2025, לעניין סירוב
למתן היתר לבקשה לשינויים ותוספות מכוח תמ"א 38, ושינוי החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-
24-0017 מ 6.11.2024

נימוקי הדיון הנוסף:

- בהחלטת ועד ערר הוחלט להחזיר את הבקשה להיתר לתיקון לאור חידוד עמדת הוועדה המקומית
לתיאום התכנון שנעשה.
- לאור הגשת בקשה מתוקנת ותכנית עיצוב, הבקשה נבדקה ועומדת בהוראות תכנית תא/4562 -
התחדשות רחוב אבן גבירול.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, הכוללים:
 בכל הקומות הקיימות: חיזוקים בקונטור הבניין הקיים, שינוי מיקום פיר מעלית ושינוי מהלכי המדרגות במרתף: הוספת 5 חניות אופניים, חניית אופנוע, ושינויים פנימיים.
 בקומת הקרקע: שינוי מבואת כניסה לבניין, 3 חנויות, לחנות האמצעית (מסעדה) תוספת ממ"מ.
 בקומת הגלריה: הוספת 3 משרדים, 2 ממ"מים ושינויים פנימיים.
 בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
 בקומות המגורים החדשות (ד'): בניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
 הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית.
 על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחייה המוצמד לדירה 14 בקומת גג חלקית, וגג טכני משותף הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית.
 בחצר: נישא לפחי אשפה וגמל מים בתחום המרווח הקדמי, מסתור גז, ופיר ארוכה למסחר בחצר הצדית.
 סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות), קומת קרקע מסחרית עבור 3 חנויות, קומה גלריה עבור 3 משרדים.

הקלות:

תוספת בריכת שחיה על הגג העליון של הבניין.

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.

#	התנאי
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	תיאום מול נת"ע בהתאם לדרישותיהם במכתב מ 21 בפברואר 2023 (#2011871)
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1/ השטחים המפורטים ביעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ... יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף. 2/ כל המרפסות הפתוחות המסומנות בצבע ... לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 3/ כל אחת מהחנויות הקיימות בקומת הקרקע על כל מפלסיה לרבות גלריה או שטחים נלווים במרתף, המסומנת בצבע ... מהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול. 4/ רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש זה בלבד. 5/ השטח המפורט בצבע ... רישום זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל. 2 רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 3 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 24/05/2021 שמספרו 202100589 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. 4 השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. 5 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 7 אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם**מהות הדיון הנוסף**

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 18.9.24 ליפה, לבקשת יו"ר הוועדה, לשוב ולדון

נימוקי הדיון הנוסף

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, שכן:

1. לא הוצגה ולא פורסמה תוכנית עיצוב הכוללת את הבניין הצמוד בקיר המשותף - נוגד את הוראות התוכנית
2. מבוקשות מרפסות חדשות בחזיתות הקדמיות - סותר את הוראת התוכנית באזור ההכרזה, הנ"ל אף הובהר למבקשים והוחלט על ידם להמשיך בבקשה הכוללת מרפסות.
3. מבוקשת קומת גג עליונה בנסיגה קטנה מהמאוסר בתוכנית ב 0.65 מ' מה 3.00 מ' המותרים
4. מבוקשת תוספת של חדרים מחוזקים בחזית הקדמית לאבן גבירול - נוגד תכנית
5. לא הוצגו כל פרטי הבריכה ופתרון לארון מכונות לבריכה בהתאם לתקנות.
6. לא הוצג פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות ולפי הוראות התוכנית.
7. מבקשים לתכנן נישה לאשפה וגמל מים בחצר הקדמית ולא צמוד לגבול המגרש, הנ"ל אף קיבל סירוב במכון הרישוי

מהות הבקשה:

שינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, הכוללים:
 ככל הקומות הקיימות: חיזוקים בקונטור הבניין הקיים, שינוי מיקום פיר מעלית ושינוי מהלכי המדרגות. במרתף: הוספת 5 חניות אופניים, חניית אופנוע, ושינויים פנימיים.
 בקומת הקרקע: שינוי מבואת כניסה לבניין, 3 חנויות, לחנות האמצעית (מסעדה) תוספת ממ"מ.
 בקומת הגלריה (קומה א): הוספת 3 משרדים, 2 ממ"מים ושינויים פנימיים.
 בקומות המגורים הקיימות (ב'ד'): 3 יח"ד וממ"דים, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
 בקומות המגורים החדשות (ה'): בניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, 3 יח"ד וממ"ד, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
 הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית.
 על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחייה המוצמד לדירה 14 בקומת גג חלקית, וגג טכני משותף הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 ככל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית. בחצר: נישה לפחי אשפה וגמל מים בתחום המרווח הקדמי, מסתור גז.
 סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות), קומת קרקע מסחרית עבור 3 חנויות, קומה א' עבור 3 משרדים.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מסחרית ומרתף חנייה, עבור 6 יח"ד ו-3 חנויות בקומת הקרקע הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

שנה	היתר	בקשה	שנה
1969	375	הקמת בניין בן קומה אחת וקומה תחתונה המכיל: בתחתונה: מקלט, 5 חניות, תא מעלית, חדר אשפה, בקומה א - 5 חנויות, קולונדה ורמפה ירידה למרתף.	
1970	971	תוספת קומות ב-ג-ד- הכוללים 2 יח"ד בכל קומה.	
1970	184	סגירת מרפסות בקומות ב-ג-ד.	
1981	2/8	תוספת בנייה של 35 מ"ר בקומה ב עבור דירת מגורים.	

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית אחת של "אליאלה בירנבוים בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מיזופה כח המבקש והבעלים. **נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכניות : 58, תא/4562 - התחדשות רחוב אבן גבירול - רחוב ראשי מסחרי בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית עיצוב	תנאי להיתר בנייה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה מכח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת לבניינים הבנויים בקיר משותף תיזרש התאמה של כלל המבנים הבנויים בקיר המשותף בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה אשר תפורסם בהליך לפי סעיף 149	לא הוצגה תכנית עיצוב ולא פורסמה הודעה על כך	
מספר קומות: סה"כ:	תותר תוספת קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת (לא כולל מרפסות ובלטות) וקומה חלקית בהתאם לנסיגות בקומת הגג. גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות + קומה חלקית, פרט למבנים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, בהם תותר תוספת קומת גג חלקית.	5 קומות + קומה חלקית. בהתאם להוראות התכנית.	
הוראות בינוי	- בנייה בקיר משותף תחייב הגשת תכנית עיצוב ופיתוח למבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לסעיף 6.2א' לתכנית זו. -בבניה בקיר משותף יותרו שימושים משותפים. - קו בניין הצידי בחלק שאינו בנוי בחפיפה יהיה 2.5 מ'	לא הוצגה תכנית עיצוב ולא פורסמה הודעה על כך לא מבוקשים שטחים משותפים. 3.07 מ'	
קווי בניין:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>קדמי חזנבאום: אבנגבירול: קולונדה: צדי דרומי: צדי מערב:</p>	<p>4.00 מ' 9.00 מ' 4.00 מ' 0.00 מ' בקיר משותף + בהמשך 2.5 מ' 3.00 מ'.</p>	<p>3.8 מ' לפי הקיים בהיתר 8.70 מ' לפי הקיים בהיתר 3.8 מ' לפי הקיים בהיתר 0.00 מ' בקיר משותף 3.07 מ' 2.90 מ' לפי הקיים בהיתר</p>	
<p>קווי בניין למרחבים מוגנים: לצד מערב: לצד דרום:</p>	<p>2.00 מ' 2.00 מ'</p>	<p>2.00 מ' 2.00 מ'</p>	
<p>זכויות בנייה: בקומות הקיימות: קומות תוספת</p>	<p>יותר הרחבות במסגרת קווי הבניין המותרים ובכפוף להשתלכות בבניין הקיים ולפתרון מיגון. תוספת של קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת וקומה חלקית בהתאם לנסיגות</p>	<p>לא התווספו שטחים בקומות הקיימות מלבד ממ"דים וקירות חיזוק. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למותר</p>	
<p>קולונדה בחזית המסחרית:</p>	<p>תחויב שמירת הקולונדה בחזית המסחרית בהתאם להנחיות הבאות: עיבוי עמודי הקולונדה לצורך חיזוק המבנה יהיה כלפי פנים הקולונדה, ולא יותרו אלמנטי חיזוק מעבר לקו הבינוי הקיים כלפי אבן גבירול. עומק הקולונדה למעבר חופשי לאחר עיבוי העמודים לא יפתח מ-3.2 מ' נטו. עיבוי רוחב העמוד בחזית הפונה לרח' אבן גבירול לא יעלה על 10 ס"מ סה"כ. מקצב העמודים יהיה אחיד.</p>	<p>חיזוק העמודים הינו כלפי פנים הקולונדה. בהתאם להוראות התכנית. עומק הקולונדה למעבר חופשי לאחר עיבוי העמודים הינו 3.3 מ' נטו. בהתאם להוראות התכנית. עיבוי העמודים הפנים לחזית הינו ברוחב העמוד. בהתאם להוראות התכנית. מקצב העמודים יהיה אחיד.</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בהתאם להוראות התכנית.	
מספר יחידות דיור: בקומות התוספת:	20 יח"ד לפי 1288 מ"ר שטחים כוללים למגורים בהתאם למפתח 65.	תוספת 1 יח"ד לכל קומה קיימת כך שיהיו 3 יח"ד בקומה. 6 יח"ד קיימות 8 יח"ד חדשות סה"כ 14 יח"ד	
גובה קומות חדשות בין רצפות (מגורים): תעסוקה:	עד 3.30 מ'. 3.80	עד 3.20 מ' בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה: בקומת התוספת:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	במסגרת הבקשה הנדונה מוצע פתרון אחיד למסתורי כביסה בחזיתות צד מערב ודרום עבור דירות קיימות + חדשות בהתאם להוראות התכנית.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד ע"ג גג עליון ובמסתור כנדרש בהוראות התכנית.	
בנייה על הגג: נסיגה לחזית קדמית: רוזנבאום אבן גבירול גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	שטחי הבניה יקבעו על פי הנסיגות 3.00 מ'. מגרש פינה 2.00 מ'. עד 5.5 מ'.	2.35 מ'. 3.00 מ'. 4.50 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	0.65 מ'
	הבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>מצללה: גובה:</p>	<p>נסיגה 1.20 מ' מהחזית גובה מצללה לא יעלה על 3.70 מ'. (כולל גובה הקורות העליונות).</p>	<p>1.30 מ' 3.20 מ'.</p>	
<p>מסחר</p>	<p>חדשה 1. היקף שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ 50% משטח הקומה הבנוי. 2. שטחי המסחר יהיו בעומק שלא יפחת מ- 4 מ' (מדוד ממישור חזית המסחר לרחוב אבן גבירול). 3. בתחום הקולונדה לא תותר הורדת קירות ממ"דים. בתחום השטח המסחרי, תותר הורדת קירות ממיידיים בניצב לחזית המסחרית בלבד ובמרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מדופן החזית המסחרית. 4. במגרשים פינתיים עם רחוב ראשי ניצב לאבן גבירול כהגדרתו בתכנית שימושי מסחר יחויבו לכל אורך החזית הקדמית הניצבת. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין בחזיתות המסחריות ברחובות הניצבים יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל. 5. כניסה לשימושי מסחר בקומות עליונות כהגדרתן בתכנית זו תהיה דרך קומת הקרקע או קומת הביניים. 6. מפלס שימושי המסחר בקומת הקרקע יהיה ברצף</p>	<p>בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר המרווח הקדמי סומן בזיקת הנאה להולכי רגל. בהתאם למותר בהתאם למותר</p>	
<p>בריכות שחייה על הגג:</p>	<p>תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון (כאנלוגיה לתכנית רובע 3) בהתאם לתנאים הבאים: -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג. -גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p>	<p>מוצעת בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג עליון פרטית, בגובה אשר אינו עולה על גובה מעקות גג היקפיות וכוללת נסיגות ממעקות גג, בהתאם למותר בהוראות תכנית בריכת שחייה מבוקשת כהקלה - ניתן להמליץ (ר' גם התייחסות בתוכן הקלות</p>	<p>לא הוצג פרט בריכת שחייה ופתרון לארון מכונות בריכה (יידרש כתנאי טכני)</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	-יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות.	שהתבקשו)	
מרפסות	א. בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות בקומות הקיימות או הרחבת מרפסות קיימות. ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. ג. לא תותר סגירת מרפסות בין אם בקומות התוספת ובין אם בקומות הקיימות	מבוקש תוספת מרפסות חדשות לחזית אבן גבירול וחזית רוזנבאום. לא קיימות מרפסות	בניגוד להוראות התכנית.
מרחבים מוגנים	לא תותר הפנייתם לחזית הרחוב	מבוקש הפניית ממ"דים לרחוב אבן גבירול, שכן הדירה כלואה ואין לה חזיתות צד.	בניגוד לתב"ע. לא נתן לאשר.
איכות הסביבה	יש לכלול פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות בנושא איכות הסביבה	לא הוצג פתרון	נדרש להציג פתרון מינדוף
עיצוב מבנה ופיתוח מגרש	עיצוב מבנים ופיתוח המגרש יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו לאזור זה. תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.	תוספת מרפסות, ממ"ד בחזית, שינוי של כלל החזיתות במבנה.	נערכו מספר פגישות מול צוות תכנון, והוצגו תכנונים אפשריים. סוכם שלא יהיה ניתן לתכן מרפסות בחזיתות שכן הדבר נוגד הוראות תכנית. הומלץ לתכנן לפי הוראות התכנית, אך זה לא בוצע. לא ניתן לאשר.
הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה לתוספות בנייה בהתאם לאמור בהוראות סעיף 4.1 ס"ק 10 וסעיף 6.4:			
בינוי בקומות הקיימות:	בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות חדשות או כל תוספת בנייה בחזית	מבקשים להוסיף מרפסות חדשות על החזיתות הקדמיות	לא ניתן לאשר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הפונה לרחוב.		
בינוי בקומות התוספת:	תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה.	קומת התוספת תואמת לקומות הקיימות אשר שונו לאור כך שהוסיפו מרפסות ושינוי פתחים לאור כך שהוסיפו חדרים מחוזקים לחזית הקדמית	לא ניתן לאשר
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם להוראות התכנית.	
חומרי גמר:	במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי.	מוצע טיח לבן, בהתאם להוראות התכנית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.	אין שינוי במרתף.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	חניה קיימת + מקלט	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729 א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (498 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים = כ-75 מ"ר.	תכנית קומת המרתף לאחר הפקעה הינו כ- 55%	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	חדרי שירותים שמתוכננים בחלק מהדירות מוצעים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
שטח המצללה	כן	מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ-30 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	מוצע מצללה מעל מרפסת גג קדמית בנסיגה העולה על 1.30 מ' בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
פיתוח שטח /גדרות	כן	הוצגה פריסת גדרות. התאם למותר בתקנות התכנון והבניה.
בריכות שחיה	לא	לא הוצג פרט בריכת שחיה הכולל חדר משאבות.
חלחול	כן	לא קיים חלחול.

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה ביום 3/7/2023 לפי תיק מידע מיום 24.5.2021. תכנית אבן גבירול תא/4562 פורסמה למתן תוקף ביום 12/12/2023 ובהתאם לתקנה 23(ג) לתקנות רישוי בניה, חלה על הבקשה להיתר התכנית שאושרה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
3	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור צד בכיוון עבור בניית ממ"דים
4	הגדלת מספר יחידות בקומה קיימת 3 יח"ד במקום 2 קיימות
5	תוספת בריכת שחיה על הגג העליון של הבניין
6	הרחבת יח"ד בקומות ג-ד עד 25 מ"ר לפי קונטור קומה ב קיימת.
7	הוספת 3 יח"ד בקומה 5 ו 2 יח"ד בקומת ג, סה"כ תוספת 5 יח"ד חדשות, סה"כ בבניין 14 יח"ד
8	תוספת קומה וקומת גג חלקית מעל 4 קומות קיימות. כך שיתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית

תאריך הודעה אחרונה: 15/06/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר שכן בניגוד להוראות התכנית החדשה
2	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
3	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
4	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
5	ניתן לאשר בהתאם להקלות שאושרו באזור
6	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
7	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.
8	לא נדרשת הקלה - מותר לפי הוראות התכנית.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 11.12.2023)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 23.11.2023

הבקשה כוללת:

א. תוספת בניה של 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר
(3 דירות מהדירות החדשות מתקבלות על ידי פיצול דירות קיימות ו-5 דירות חדשות מתקבלות על ידי תוספת קומות)

ב. שימוש בקומת גלריה קיימת עבור משרד בשטח של 250 מ"ר.

דרישת התקן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

5 מקומות חניה לאופניים במרתף קומת 1-

חוות דעת:

עמ' 71

מידע: 21-00589 רישוי: 23-0982 ת.בניין: 0340-010

על פי תכנית 4562/תא - תקן חניה לכלל השימושים הנו 0 מקומות חניה לרכב פרטי.

במגרשים בהם קיימת גישה למגרש מרחוב ניצב או מקביל, תקן החניה לשימוש מגורים יהיה 0-0.5 מקומות חניה ליחידת דיור.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 23.11.2023

לא ניתן להציב את מסתור האשפה בחזית המגרש. יש להצמיד את המסתור לגבול מגרש צידי בלבד.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 27.06.2022

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

לא נדרשת כרית עצים עבור התכנון ולא נדרש פיצוי נופי.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

עצים לשימור: 1,2,3,4,5,6

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן קידר 30.10.2023

הוטען אישור של פיקוד העורף מתאריך 14/8/22

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 30.10.2023

תיקונים נדרשים:

1. נדרשים פירי מינדוף בבקשה שיש בה מסחר.

2. סימון דלתות למסחר.

3. יש להציג בתוכנית את חיבור המגרש לחשמל.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 11.08.2022

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

המלצה: לאשר את הבקשה

מכון הרישוי - רן קידר

חו"ד פיקוח

(ע"י איציק אשל 07.05.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 10.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע

חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" הערכת ניפל למגרש בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומות קרקע הערה: משאבות להגברת לחץ

נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.05.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 109 בגוש 7111 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועד להפקעה בתת הקרקע עבור הרכבת הקלה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכניות ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

עמ' 72

מידע: 21-00589 רישוי: 23-0982 ת.בניין: 0340-010

שטח ההפקעה בתת הקרקע ביעוד הרכבת הקלה סומן בתכנית ההגשה.
תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.11.2022)

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 אריאל אברהם)

**לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת
קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, שכן:**

1. לא הוצגה ולא פורסמה תוכנית עיצוב הכוללת את הבניין הצמוד בקיר המשותף - נוגד את הוראות
התוכנית

2. מבוקשות מרפסות חדשות בחזיתות הקדמיות - סותר את הוראת התוכנית באזור ההכרזה, הנ"ל אף
הובהר למבקשים והוחלט על ידם להמשיך בבקשה הכוללת מרפסות.

3. מבוקשת קומת גג עליונה בנסיגה קטנה מהמאוסר בתוכנית ב 0.65 מ' מה 3.00 מ' המותרים

4. מבוקשת תוספת של חדרים מחוזקים בחזית הקדמית לאבן גבירול - נוגד תכנית

5. לא הוצגו כל פרטי הבריכה ופתרון לארון מכונות לבריכה בהתאם לתקנות.

6. לא הוצג פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות ולפי הוראות
התוכנית.

7. מבקשים לתכנן נישה לאשפה וגמל מים בחצר הקדמית ולא צמוד לגבול המגרש, הנ"ל אף קיבל
סירוב במכון הרישוי

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא: אני מבקש להוציא את הבקשה מסדר היום. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024

לבקשת יו"ר הוועדה, לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0017 מתאריך 06/11/2024

**לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת
קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, שכן:**

1. לא הוצגה ולא פורסמה תוכנית עיצוב הכוללת את הבניין הצמוד בקיר המשותף - נוגד את הוראות
התוכנית.

2. מבוקשות מרפסות חדשות בחזיתות הקדמיות - סותר את הוראת התוכנית באזור ההכרזה, הנ"ל אף
הובהר למבקשים והוחלט על ידם להמשיך בבקשה הכוללת מרפסות.

3. מבוקשת קומת גג עליונה בנסיגה קטנה מהמאוסר בתוכנית ב 0.65 מ' מה 3.00 מ' המותרים

4. מבוקשת תוספת של חדרים מחוזקים בחזית הקדמית לאבן גבירול - נוגד תכנית

5. לא הוצגו כל פרטי הבריכה ופתרון לארון מכונות לבריכה בהתאם לתקנות.

6. לא הוצג פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות ולפי הוראות התוכנית.

7. מבקשים לתכנן נישה לאשפה וגמל מים בחצר הקדמית ולא צמוד לגבול המגרש, הנ"ל אף קיבל סירוב במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, הכוללים: בכל הקומות הקיימות: חיזוקים בקונטור הבניין הקיים, שינוי מיקום פיר מעלית ושינוי מהלכי המדרגות. במרתף: הוספת 5 חניות אופניים, חניית אופנוע, ושינויים פנימיים.

בקומת הקרקע: שינוי מבואת כניסה לבניין, 3 חנויות, לחנות האמצעית (מסעדה) תוספת ממ"מ. בקומת הגלריה: הוספת 3 משרדים, 2 ממ"מים ושינויים פנימיים.

בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.

בקומות המגורים החדשות (ד'): בניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.

הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית.

על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחייה המוצמד לדירה 14 בקומת גג חלקית, וגג טכני משותף

הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית.

בחצר: נישה לפחי אשפה וגמל מים בתחום המרווח הקדמי, מסתור גז, ופיר ארוכה למסחר בחצר הצדית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות), קומת קרקע מסחרית עבור 3 חנויות, קומה גלריה עבור 3 משרדים.

הקלות:

תוספת בריכת שחיה על הגג העליון של 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
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות),

#	תנאי
	התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	תיאום מול נת"ע בהתאם לדרישותיהם במכתב מ 21 בפברואר 2023 (#2011871)
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

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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 24/05/2021 שמספרו 202100589 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 75

מידע: 21-00589 רישוי: 23-0982 ת.בניין: 0340-010

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1125	תאריך הגשה	12/08/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	הירקון 16, עזרא הסופר 7	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6916/78	תיק בניין	0027-016
מס' תב"ע	2510, 3983, 44, 9086, ג, מ, ע, 1, תמ"א/1,	שטח המגרש	480.00
	תמ"א 3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת איתן בע"מ	משכית 8, הרצליה 4673308
בעל זכות בנכס	גניה סיטון	הירקון 16, תל אביב - יפו 6801115
בעל זכות בנכס	לב סער	הגנים 20, רמת השרון 4704321
בעל זכות בנכס	רוגן גבעתי	הירקון 16, תל אביב - יפו 6801115
בעל זכות בנכס	מוטי אלחי	יהודה הלוי 18, גבעת שמואל 5402418
עורך ראשי	גדעון רוז'נסקי	שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	דין זוהר	משכית 8, הרצליה 4673308

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות חניון תת קרקעי, עבור 20 יח"ד הכולל: בקומות מרתף 2, -1: מתקן חניה אוטומטי עבור 20 רכבים, חניית 4 אופנועים, חדר משאבות מאגר מים וחדר מונים.

בקומת הקרקע: מבואת כניסה לבניין פונה לחזית רח' עזרא הסופר. חדר אופניים, חדר אשפה, חדר מדרגות, ומעלית. עמדת קליטת רכבים למעלית רכב פונה לעזרא הסופר. יח' דיור עורפית עם חצר צמודה ויח' מסחר חזיתית פינתית.

בקומות א' - ו': 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת לכ"א בקומת הגג: דירת גג אחת עם ממ"ד.

בגג העליון: 20 מעבי מזגנים, 8 קולטי שמש. שטח לגנרטור ומדרגות לגרעין מרכזי.

בחצר: זיקת הנאה לציבור בשתי החזיתות הקדמיות. גמל מים שביל גישה לאשפה וחניית אופניים במרווח הצידי מצפון. פילר חשמל בדופן גבול המגרש המזרחי.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות הירקון ועזרא הסופר - מבנה בן 3 קומות המבוקש להריסה. ובו 9 יחידות דיור

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1141	3.10.1935	שינויים בקומות א', ב', ג'.

עמ' 77

מידע: 22-00165 רישוי: 24-1125 ת.בניין: 0027-016

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1722	3.10.1935	3 קומות בכל קומה 3 יחידות דיור, סה"כ: 9 יחידות דיור

בעלויות:

לפי הרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בבעלות 9 חלקות משנה בבעלות ובחכירה פרטית. על מפרט הבקשה חתומים 6 בעלי זכות, ע"י מיופה כוחם עו"ד יעל פוסטלניקו **נשלחו הודעות לזכאים לפי סעיף 36 ב' וכן לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכניות מ', 44, 2510 ו - 3983 ומסמך מדיניות הועדה לתמ"א 38 באזור רובע 5-6.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	ע"פ מ': 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ע"פ מדיניות תמ"א 38 לרובע 5-6: ברחוב הירקון בבניה חדשה: גובה הבנייה - עד 7 קומות וקומת גג חלקית בתכנית של עד 65%-, משטח הקומה שמתחתיה.	ק. קרקע מבונה כוללת מסחר בהתאם למותר בתכנית כרם התימנים ותכנית 3983 במסגרת הזכויות המותרות + מבוקשות 7 קומות מגורים וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע מסחרית - בהתאם למותר	
קווי בניין	לפי 3983: (ומדיניות 5-6) קווי בניין קדמיים לעזרא הסופר והירקון - 4 מ' צדדי למזרח וצפון - 3 מ'	מבוקש: קו בניין 4 מ' לחזיתות קדמיות קו בניין 3 מ' צדדי מז'-דר' בהתאם למותר.	
זכויות בניה	ע"פ מ': 146% = 652 מ"ר ב- 4 המותרות המהווים לא כולל את 12 מ"ר חדר מדרגות * 4 ק' חדרי מדרגות - 48 מ"ר ע"פ מדיניות 5-6: 9 יח"ד * 13 מ"ר = 117 מ"ר + קומה מורחבת: (190 מ"ר + 26 מ"ר = 216 מ"ר) 3* = 648 מ"ר 1465 מ"ר שטחים עיקריים + שטחי שירות מתכנית מ'	1049 מ"ר בהתאם למותר.	
סה"כ שטח			
צפיפות	לפי מ': אזור מגורים ב'	מבוקשות 20 יח"ד בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ברחובות ברוחב 9 מ' ויותר. 8.72 יח"ד לפי מקדם צפיפות 55 מ"ר. לפי מדיניות 5-6 : מקדם צפיפות: 80 מ"ר שטח כולל. (מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות) 1627:80 = 20 יח"ד		
בנייה על הגג נסיגות בגג	לפי מדיניות: 65% משטח קומה שתחתיה = 135.2 מ"ר תכנית 3983: 4.50 מ' לירקון 3.00 מ' לעזרא הסופר 1.20 מ' מזרח 0.00 מ' לצפון	מבוקש 113 מ"ר 4.50 מ' לירקון 3.00 מ' לעזרא הסופר 1.20 מ' מזרח 0.00 מ' לצפון	
חדר יציאה לגג	לפי ג' 23 מ"ר ליח"ד		
שטחי מסחר	השטחים העיקריים כוללים שטח מסחרי בקומת הקרקע שלא יפחת מ- 50 מ"ר	מבוקשים 48.2 מ"ר שטח מסחרי מדוד ידנית	תנאי טכני - נדרש להשלים מינימום 50 מ"ר .
מרפסות	תכנית 3983 אינה מעניקה שטחים למרפסות במגרש המבוקש על כן שטחי המרפסות יהיו מכוח תקנות החוק . גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין	מבוקשות מרפסות קדמיות לחזיתות עזרא הסופר והירקון בעומק 1.6 מ' מקו בניין . לאור המלצת צוות התכנון בתיק המידע ובכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר . בהתאם לנדרש. 10 מ"ר מקס' למרפסת מבוקשות מרפסות בשטח	

עמ' 79

מידע: 22-00165 רישוי: 24-1125 ת.בניין: 0027-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ שטח המרפסות 240=20*12 מ"ר	כולל של 168 מ"ר , במסגרת השטח המותר .	

בניה תת קרקעית ע"פ ע"1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	2	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר לכל יח"ד/חדרים טכניים.	חניה, מאגר מיים ח. משאבות.	
תכנית	עד 80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש =408 מ"ר הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר רשאים לאשר היתר שבו פחות מ- 15% משטח ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה – 10% לפחות משטח המגרש = 48 מ"ר	מתוכנן 52 מ"ר חילחול בהתאם למותר .	
זיקת הנאה	בהתאם להוראות תכנית 3983 נדרש להציג עומק מילוי אדמה לחילחול בקומת הקרקע תסומן ותרשם זיקת הנאה למעבר רגלי 1. בחזית לרחי הירקון ורח' זרובבל כמסומן בתשריט. 2. לאורך החזית המסחרית תרשם זיקת ההנאה מקו המגרש ועד הבן החזית המסחרית. 3. בתחום שטח זה ישמר עומק מילוי של 1 מי לצורך נטיעות ומעבר ר תשתיות. 4. בתחום שטח זה לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדר רכה.	מתוכננת זיקת הנאה בהתאם יש להציג את החתך המראה את המילוי אדמה של 1 מ' גם בדופן של רחוב עזרא הסופר .	
מסתור כביסה	נדרש לבנות מסתור הפונה לחזית ב"דירה כלואה "	בהתאם למותר .	
מרפסות שירות			

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
-------	----	----

עמ' 80

מידע: 22-00165 רישוי: 24-1125 ת.בניין: 0027-016

הערות	לא	כן	
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
מרפסות בכפוף להקלה		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
החילחול הנדרש הינו 10% המוצעים		X	חלחול
צורפה פריסה לתכנית .		X	גדרות
בלוני הגז נכללים בנפח הבניין ב"נישת גז" מחופה דלתות פח במבואת הכניסה.		X	בלוני גז

הערות נוספות:

<p>1. התכנית המופקדת לרובע 5-6 אינה חלה על מאגרש זה, לאור תכנית נקודתית 3983 הכוללת הוראות בינוי ועיצוב למגרש זה. . המגרש כן כלול במדיניות לתמ"א 38 במסמך תנאים מגבילים שאושר בועדה כמדיניות .</p> <p>2. הבקשה נבחנה בהתאם למוצג התכנית במגרה 2500 מיום 9.1.2025</p>
--

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר	1
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7.5 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג	2
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 225 מ"ר עבור 9 יחידות דיור	3
תוספת 11 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 20 יחידות דיור סך הכל	4
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 146 מותרים, לצורך שיפור תכנון	5
הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת בנוגע לגודל דירה קטן מ47 מ"ר	6
הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת בנוגע לשטח הקומה המסחרית פחות מ-50%	7
הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת בנוגע להארכת החזית המסחרית מעבר ל6 מ'	8
הקלה לחריגה מתכנית מופקדת לעניין גובה נטו לקומת מסחר. גובה קומה מסחרית מבוקשת 5 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה	9
הקלה לחריגה מתכנית מופקדת לעניין גובה חזית מזוגגת – פחות מ-4.0 מ'	10
הקלה לחריגה מהנחיות מרחביות לענין מיקום נישת הגז - הנישה ממוקמת צמוד לגדר הפיתוח, בסמוך למתקנים טכניים נוספים כמו פילר רשת.	11
ביטול המרפסות השרות בכל הדירות	12

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר את ההקלה בהתאם לתקנות והמלצת צוות התכנון	1
אינו מהווה הקלה כי אם הודעה לציבור לבקשות מכח תמ"א 38	2
אינו מהווה הקלה כי אם הודעה לציבור לבקשות מכח תמ"א 38	3
אינו מהווה הקלה כי אם הודעה לציבור לבקשות מכח תמ"א 38	4

#	התייחסות
5	לא נדרש לאור תוספת הזכויות מכח תמ"א 38
6	אינו רלוונטי שכן התכנית המופקדת אינה חלה על המגרש
7	אינו רלוונטי שכן התכנית המופקדת אינה חלה על המגרש
8	אינו רלוונטי שכן התכנית המופקדת אינה חלה על המגרש
9	אינו רלוונטי שכן התכנית המופקדת אינה חלה על המגרש
10	אינו רלוונטי שכן התכנית המופקדת אינה חלה על המגרש
11	לא ניתן לאשר אינו תואם הנחיות מרחביות
12	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באיזור.

תאריך הודעה אחרונה: 12/01/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אזה סלעי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, אור סלעי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, אוראל דאדי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, אורי גרינברג - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, דיויד קילס - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, טלי סלעי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, טלי פריטש - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, יעל פריטש - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, מיכל פריטש - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, מרק יוסף דאדי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, משה סלעי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, סימה פריטש - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, פרנסיין דאדי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, צבי פריטש - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, קרן קילס - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, רוני סלעי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, רם גרינברג - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, שירה גרינברג - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119, שירי סלעי - הירקון 18, תל אביב - יפו 6801119	המתנגדים הינם בעלי דירות במגרש הסמוך מצפון (הירקון 18-20) עיקרי טענותיהם הם אי התאמה לתכנית רובע 5-6 המופקדת. במגרש, בדרגש על התאמה לתכנית רובע 5-6 המופקדת. המתנגדים טוענים כי ההקלות המבוקשות לא פורסמו לפי סעיף 149 לחוק לרבות צפיפות וזכויות בניה. המתנגדים טענו, שאין חפיפה במרפסות, אין שטחי חילחול, חדר האשפה הינו מתחת לחלונות ומרפסות המתנגדים, שאין עילה לבקש החרגה בגובה קומת מסחר, שהתבקשה הקלה מהנחיה למרות שאין הקלות להנחיות מרחביות, וכן שחניון אוטומטי הינו פתרון חניה נחות. שמספר החניות המוצע כפול ממספר החניות הנדרש בתקן
2	גפרי כהן - עזרא הסופר 9, תל אביב - יפו 6801345, דידיה אוזן - עזרא הסופר 9, תל אביב - יפו 6801345, מזל כהן - עזרא הסופר 9, תל אביב -	המתנגדים הינם דיירי הבניין השכן ממזרח (עזרא הסופר 9) להלן טענותיהם. 1. פגיעה חמורה בערך הנכס ובאיכות החיים: הוספת קומות למבנה תחסום לחלוטין את הנוף לים. באיזור הבניה

נימוק	מתנגדים	#
<p>דחוסה ואינטנסיבית, ללא שטחים פתוחים או ירק, שחשיבותם לאיכות החיים היא חיונית. במשך 20 השנים האחרונות מתבצעת בסביבתנו בניה אינטנסיבית ורציפה, החל ממלון רויאל בייץ, ברחוב הירקון 19, שבנייתו וגרמה לסבל מרעש, אבק ולכלוך משך שנים, ובסופו אנו נאלצים לחיות עם בנין גבוה מדי שגנב מאיתנו חלק גדול של הים התיכון והשמיים וכן גרם לזרמי אויר חזקים במיוחד מסביבו. אחריו עזרא הסופר 12, 10, 11 והבנין ברחוב הירקון 18 שעדיין לא הסתיים. כל אחד מהבנינים הללו שאושרו על ידכם גורם לנו סבל של שנים במשך הבניה, ובסופו עוד חלק מהשמים, האור והים התיכון נעלמים מחיינו ונותנים תחושה קלאוסטרופובית. אם ינתן אישור בניה גם לירקון 16, חשוב שהועדה תבין שהחלון האחרון שלנו לים יעלם לחלוטין, ויחנוק את הבנין מהאוויר. לא מתקבל על הדעת שתוכנית זו תאושר בלי להתחשב כלל בזכות שלנו ליהנות לפחות ממהו ממה שהיה לנו כשרכשנו את הדירות בבנין. אנו מציעים כפשרה הגיונית שהקומות הנוספות יבנו על חצי משטח הגג בלבד.</p> <p>2. פגיעה בפרטיות. מעבר למפורט לעיל, קירבת הבנין והקומות הנוספות יגרמו לכך שעל מנת לשמור על פרטיות, נאלץ לחיות עם תריסים סגורים על מנת לשמור על פרטיות מינימלית.</p> <p>3. הקלות לא מוצדקות. אנו מתנגדים נחרצות לכל תוכנית שתכלול חריגה של הבנין משטחו הקיים והקלות בגובה הקומות שיחמירו את השפעתם עלינו.</p> <p>4. תחבורה ותשתיות: בניית קומות נוספת תגרום לעומס נוסף על התשתיות המקומיות, כולל תחבורה וחנייה ברחוב ותוסיף לזיהום מרעש שממילא גבוה בשכונה. כמו כן ברצוננו לידע את הוועדה שצומת הרחובות עזרא הסופר והירקון מסוכן ביותר ומתרחשים בו תאונות דרכים קשות בתכיפות רבה מדי, כך שכל עליה קטנה בעומס התחבורתי לא רצוי בעליל.</p> <p>אנו מציעים בניה של חניון תת קרקעי לדיירי הבנין על מנת למזער את הנזקים הללו.</p> <p>5. תחנת האוטובוס ברחוב הירקון בין מס 16 ו 18 היא תחנה שימושית וחיונית ביותר ומספר הנוסעים שמשתמשים בה הוא רב. למרבה הצער השטח המוקצה לה צר מדי. יש צורך בטיחותי להרחיב את שטחה מזרחה על מנת לאפשר לנוסעים הממתינים לעמוד בבטחה ולהולכי רגל לעבור במדרכה בלי שידחפו לכביש.</p>	<p>יפו 6801345, ערן דונסקוי - עזרא הסופר 9, תל אביב - יפו 6801345</p>	

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>תכנית רובע 5-6 המופקדת אינה חלה במגרש זה שכן תכנית 3983 הנקודתית כוללת הוראות בינוי ועיצוב. בהתאם לבחינת הבקשה, ניכר שרוב הסעיפים בבקשה תואמים את הזכויות המותרות לפי תכנית 3983, ותמ"א 38 (מדיניות 5-6) וטענות בדבר סתירה לתכנית המופקדת אינן רלוונטיות.</p> <p>תכנון החניה היו בהתאם לחוות הדעת של מח' תנועה וחניה במכון הרישוי ועל כן אין ספק שישנה עמידה בדרישות התקן ובפתרון חניה ראוי שניתן לקבל.</p> <p>הקלה לגובה הקומה אינה רלוונטית שכן אין מימוש להקלה כזו, ומיקום חדר</p>	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	האשפה בנפח הבנין הינו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות .	
מומלץ לא לקבל	<p>1. הבניה המבוקשת הינה במסגרת הזכויות הקיימות ומאושרות במגרש בכפוף לתוכניות המאושרות כמו כן הבקשה תואמת את מדיניות תמ"א 38 לרובעים 5 ו 6.</p> <p>2. הבניין יאושר בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית וללא מתן הקלות לחריגה מהן, המרווח הנותר בין הבניינים תואם את המתכונן באזור</p> <p>3. אין מדובר בהקלות אלא ביידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38, המבוקש תואם מדיניות תמ"א באזור זה</p> <p>4. במסגרת הבקשה הוצע פתרון חנייה בתת הקרקע אשר נותן מענה למקומות חנייה לכל בעלי הדירות ובכך יופחת העומס על הרחוב</p> <p>5. לא נראה כי יש קשר בין הבקשה לבין התנגדות זאת, יצויין השטח בין קו המגרש לבניין לכיוון רחוב הירקון ועזרא הסופר הם בזיקת הנאה לטובת הולכי הרגל</p>	2

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 10.02.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.01.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.1.24 ותכנית אדריכלית מ - 23.6.24**

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 20 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 50 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

4 מקומות חניה לאופנועים במתקן

20 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לאישור הסדר חניה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26.12.2023

מתכננים בניין חדש.

דרוש לתכנן מספר חניות אופנועים ואופניים בהתאם לדרישת התקן.

ניתן לתכנן חניות אופנועים בקומת קרקע ברצועת צד פנויה של המגרש.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 13.01.2025

עמ' 84

מידע: 22-00165 רישוי: 24-1125 ת.בניין: 0027-016

בית משותף ובו 20 דירות, מוצג חדר אשפה, כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 כ"א 21 מיכלים 360 כ"א

תכנון האשפה 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 - נדב בר 25.12.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, עצים אלו אינם מוגדרים כבוגרים ולכן לא נדרש פיצוי נופי לכריתתם. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 08.01.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 21.12.2023

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

=====

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

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.00	כריתה	
2	זית אירופי	5.00	14.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 17.06.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 78 בגוש 6916 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים

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

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

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

בהתאם להוראות תב"ע 3983 נדרש לרשום זיקת הנאה, שטח זיקת ההנאה בקרקע ושטח זיקת ההנאה לתשתיות בתת הקרקע בעומק 1 מ' סומן בתכנית הבקשה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י ריטל ללוש 09.06.2024)

המלצה לתת היתר

תקין

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות חניון תת קרקעי, עבור 20 יח"ד הכולל: בקומות מרתף 2, 1- : מתקן חניה אוטומטי עבור 22 רכבים. במרתף 1- : חניית 4 אופנועים, חדר משאבות מאגר מיים וחדר מונים. בקומת הקרקע: מבואת כניסה לבניין פונה לחזית רח' עזרא הסופר. חדר אופניים, חדר אשפה, חדר מדרגות, ומעלית. עמדת קליטת רכבים למעלית רכב פונה לעזרא הסופר. יח' דיור עורפית עם חצר צמודה ויח' מסחר חזיתית פינתית. בקומות א' - ו' : 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת לכ"א בקומת הגג : דירת גג אחת עם ממ"ד. בגג העליון : 20 מעבי מזגנים, 8 קולטי שמש. שטח לגנרטור ומדרגות לגרעין מרכזי. בחצר : זיקת הנאה לציבור בשתי החזיתות הקדמיות. גמל מיים שביל גישה לאשפה וחניית אופניים במרווח הצידי מצפון. פילר חשמל ונישת גז בדופן גבול המגרש המזרחי.

- כולל ההקלות הבאות:

א. הבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות בעומק של 1.6 מ'

ב. ביטול מרפסות שירות.

- כולל זכויות מכח תמ"א 38:

א. תוספת 3 קומות

ב. תוספת 25 מ"ר ל-9 יח"ד

ג. תוספת 11 יח"ד

2. לדחות את ההתנגדויות שכן :

א. הבניה המבוקשת הינה במסגרת הזכויות הקיימות ומאושרות במגרש בכפוף לתוכניות המאושרות.
ב. טענות בגין הסתרת הנוף, פרטיות בחלונות, קיומה של תחנת אוטובוס, והסדרת חניון לשימוש הדיירים במגרש, אינן רלוונטיות למהות הבקשה.

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 להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 30.11.2023

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית בבניה חדשה כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות התכנית קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2	
3	

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

רוני רבנר: צריך תנאים למכון בקרה.
ליאור שפירא: לאשר את הבקשה, ולהוסיף את התנאים שנתבקשו.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות חניון תת קרקעי, עבור 20 יח"ד הכולל: בקומות מרתף 2, -1: מתקן חניה אוטומטי עבור 22 רכבים. במרתף 1- : חניית 4 אופנועים, חדר משאבות מאגר מיים וחדר מונים.

עמ' 87

מידע: 22-00165 רישוי: 24-1125 ת.בניין: 0027-016

בקומת הקרקע: מבואת כניסה לבניין פונה לחזית רח' עזרא הסופר. חדר אופניים, חדר אשפה, חדר מדרגות, ומעלית. עמדת קליטת רכבים למעלית רכב פונה לעזרא הסופר. יח' דיור עורפית עם חצר צמודה ויח' מסחר חזיתית פינתית.
בקומות א' - ו' : 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת לכ"א
בקומת הגג : דירת גג אחת עם ממ"ד .
בגג העליון : 20 מעבי מזגנים, 8 קולטי שמש. שטח לגנרטור ומדרגות לגרעין מרכזי.
בחצר : זיקת הנאה לציבור בשתי החזיתות הקדמיות. גמל מיים שביל גישה לאשפה וחניית אופניים במרווח הצידי מצפון. פילר חשמל ונישת גז בדופן גבול המגרש המזרחי.

- כולל ההקלות הבאות:

א. הבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות בעומק של 1.6 מ'
ב. ביטול מרפסות שירות .

- כולל זכויות מכח תמ"א 38:

א. תוספת 3 קומות
ב. תוספת 25 מ"ר ל-9 יח"ד
ג. תוספת 11 יח"ד

2. לדחות את ההתנגדויות שכן :

א. הבניה המבוקשת הינה במסגרת הזכויות הקיימות ומאושרות במגרש בכפוף לתוכניות המאושרות.
ב. טענות בגין הסתרת הנוף, פרטיות בחלונות, קיומה של תחנת אוטובוס, והסדרת חניון לשימוש הדיירים במגרש, אינן רלוונטיות למהות הבקשה .

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 30.11.2023

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 88

מידע: 22-00165 רישוי: 24-1125 ת.בניין: 0027-016

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-2039	תאריך הגשה	12/12/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	צירלסון 14	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6106/387	תיק בניין	0556-014
מס' תב"ע	1357, 3729, 50, 856, סי-די, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	694.00
	תמ"א 3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל אלמי ושות'	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	רענן בולוטין	התנאים 2, הרצליה 4644702
בעל זכות בנכס	גיא זילברברג	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	אלין פריימוביטש אטיאס	בורוכוב 3, גבעתיים 5320102
בעל זכות בנכס	רון לוי	גיבשטיין יהושע 48, ראשון לציון 7531351
בעל זכות בנכס	עפר קידר	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	טלי לוי	גיבשטיין יהושע 48, ראשון לציון 7531351
בעל זכות בנכס	תמר יטי כץ	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	אורי מנחם דולן	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	אסף חנוך פלדמן	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	נעמי שפיר קלטר	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	הגר פלדמן	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	ציפורה דולן	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	ליאור בולוטין	בן יוסף שלמה 24, תל אביב - יפו 6912524
בעל זכות בנכס	מיכאל גרוס	שכטר יוסף ד"ר 24, חיפה 3436600
בעל זכות בנכס	אליעזר היזלבק	באדר יוחנן 8, רמת גן 5236651
בעל זכות בנכס	מיכל קטן עיני	בורלא יהודה 30, תל אביב - יפו 6936430
בעל זכות בנכס	אהוד יעקב קלטר	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	יפה ארילי	אחד העם 60א, הרצליה 4638553
בעל זכות בנכס	נגה גרוס קרני	כרמי 3, חיפה 3455603
בעל זכות בנכס	רפאל זאן קלייר	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	משה שכטר	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
בעל זכות בנכס	עדינה שכטר	צירלסון 14, תל אביב - יפו 6230218
עורך ראשי	שחף זית	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	זיו גרומן	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	צבי אלמי	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר. והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג + קומה חלקית מעל 2 קומות מרתף הכולל 21 יח"ד ושלושה משרדים:

בקומת המרתף 2- : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים.

בקומת המרתף 1- : 9 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, 4 חניות אופניים, פתחי איורור בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת.. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות .

בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן , ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם .

בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .

בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .

בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת. גזוזטרא לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.

בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת , ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8 .

בקומה 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום .

בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות.

בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 6 קומות סה"כ: מרתף + קומת עמודים + 3 קומות מגורים + גג סה"כ 15 יח"ד + 3 משרדים

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות-משנה. בעליהן של 12 חלקות-משנה חתומים על יפוי כוח המסמיך את המבקש, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336. והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	זולן אורי מנחם - פשוש 7, הוד השרון 4535407, דולן ציפורה - אוסישקין 103, רמת השרון 4720435, כץ תמר יטי - הרב אורבך 222, רמת השרון 4740014	מצ"ב התנגדות לבקשה להיתר

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 16.7.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.6.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 21 יחידות דיור (16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 157.4 מ"ר שטח משרדים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25.27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 8 מקומות ע"י מכפילי חניה במרתפי חניה

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר: 1.27 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.27** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות

בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב

97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 15.01.2023

בית משותף ובו 21 דירות. מוצג חדר אשפה ובו 3 עגלות 1100 ליטר ו-2 מכלים של 360 ליטר.

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 21.01.2026

בדיקה מחודשת לאחר ביטול חדר טרפו, חוות הדעת נותרת בעינה:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

עצים 111,115,116 163,173,174,176,180 מאושרים לכריתה ממוקמים בתוואי דיפון מרתף

מבוקשת כריתה של עץ מס' 120 במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו

בפועל לאחר קבלת הרישוי.
 נוסף תנאי לתחילת עבודות.
 במגרש וסביבתו קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם כליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצי עצים לשימור 169,201,202
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 15624.
 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 ₪ 11424 יינטעו עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
22.02.2023 אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו

בפורום רישוי מרכז עם צוות התכנון הוחלט כי החזית הפונה לשביל הולכי הרגל תיחשב כחזית צד, ניתן לפנות אליה חצרות פרטיות וגובה הגדר יהיה עד 150 ס"מ.
 על פי החלטה זו, התכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-19.2.23 מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.06.2022

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
111	פיקוס בנימינה	3.00	31.00	1.00	כריתה	4,345.00
115	פיקוס בנימינה	3.00	20.00	1.00	כריתה	1,809.00
116	פיקוס בנימינה	3.00	22.00	1.00	כריתה	2,188.00
120	פלפלון דמוי אלה	5.00	17.00	4.00	כריתה	581.00
163	שפלרה מקרינה	7.00	25.00	3.00	כריתה	707.00
169	פיקוס בנימינה	16.00	77.00	13.00	שימור	26,809.00
173	ווינינגטוניה חסונה	16.00	40.00	3.00	כריתה	3,888.00
174	ווינינגטוניה חסונה	13.00	33.00	3.00	כריתה	2,106.00
177	מייש גשר הזיו	6.00	16.00	5.00	כריתה	
180	בוגנוילאה נאה	3.00	6.00	2.00	כריתה	
201	אזדרכת מצויה	12.00	44.00	9.00	שימור	5,471.00
202	פיקוס בנימינה	6.00	30.00	5.00	שימור	3,052.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 20.09.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
 בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
 קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול

המגרש"

חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.09.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 387 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 17.08.2022)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס
דוח קרקע (מגיעים למני תהום)
חוו"ד הידרולוג
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית לאור ביטל חדר הטרפו בקומת המרתף 1- לפי דרישת חברת החשמל וכן שינויים תכנוניים במספר ובסידור מקומות החניה בקומת המרתף לרבות שינויים בפיתוח במרווח אחורי בקומת הקרקע .

נימוקי הדיון הנוסף:

1. לאור דרישות שעלו בשלב בקרת התכן לביטול חברת החשמל את חדר הטרנספורמציה , בקומת המרתף 1- , מבוקש שינוי תכנון המרתף, וסידור התנועה והחניה מחדש. נוכח השינויים המבוקשים התקבלה חוו"ד עדכנית של תחנת התנועה והחניה מיום 21.7.2025 כמפורט מטה והומלץ להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.27** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
2. כמו כן מבוקשים שינויים במרווח האחורי בפיתוח המגרש והתאמת מפלס הפיתוח לעץ לשימור מס' 169, שינוי זה הובא לבדיקת תחנת גנים ונוף מחדש , כמפורט מטה, והומלץ ביום 21.1.2026 לעבור לבדיקה מרחבית.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21.6.2023 ולאור חוו"ד מקצועית מטעם תחנות תנועה וחניה וגנים ונוף במכון הרישוי, מומלץ לאשר את השינויים המבוקשים במפלסי קומות המרתף וכן בפיתוח המרווח האחורי של קומת הקרקע.

2. אין שינוי בקרן החניה לאחר שינוי מערך החניה המבוקש. (הסדר 1.27 מקומות חניה)

דרפט קודם**מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)**

הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר. והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף הכולל 21 יח"ד ושלושה משרדים: בקומת המרתף 2- : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מיים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים. בקומת המרתף 1- : 7 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, חדר טרפו, 4 חניות אופניים, פתחי איורור. בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות. בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן, ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם. בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת. בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת. בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת. גזוזטראה לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית. בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת, ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8. בקומה 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום. בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות. בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן ארבע קומות כולל קומת העמודים, מעל קומת מרתף עם משרדים בשטח כולל של 131.41 מ"ר, בכל קומה 3 יח"ד, סכ"ה 12 יח"ד בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
בנין חדש 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף. סכ"ה 12 יח"ד.	19.10.1961	559		
שינויים במרתף.	15.10.1961	731		
שינויים עבור משרד במרתף.	24.4.1962	1356		
שינויים עבור משרד נוסף במרתף.	14.3.1963	1160		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות-משנה. בעליהן של 12 חלקות-משנה חתומים על ייפוי כוח המסמיך את המבקש, ולכל הבעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב. והתקבלו התנגדויות.**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 קומות, + 2 גג חלקיות+1 קומת גג קומת הגג הנוספת בניוד שטחי המשרד מתת הקרקע .	הבקשה כוללת ניוד משרד (בשטח של 131.45 מ"ר) מקומת המרתף למעל הקרקע – זהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, נוספה קומת גג חלקית נוספת. ניתן לאשר.
זכויות בנייה:	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר. בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות .	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו=518 מ"ר	מבוקש 615, בהתאם להוראות .	
קווי בנין: קדמי לרחוב צירלסון	6.0 מ'	בהתאם להוראות. 6.0 מ'	
לצד	3.0 מ'	3.0 מ'	
לאחור	5.0 מ'	5.0 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.		
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז. משרדים ודירות.	בהתאם להוראות התכנית	
גודל דירה בקומת הקרקע	לא יקטן מ-35 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע. -בינוי חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו	מוצמדות חצרות למשרדים ולדירת הגן. בהתאם למותר .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בהתאם למותר למעט חניה אחת .	חסר פתרון לחניית אופניים אחת. תנאי טכני.
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90. _24.5 יח"ד = 2210/ 90 מ"ר	בהתאם להוראות התכנית, מבוקש 21 יח"ד.	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בהתאם למותר .	
שימושים	מגורים.	מגורים ומשרדים שנויידו לקומת הקרקע . ע"פ תיאום תכנון מוקדם.	
בניה על הגג נסיגות לחזית נסיגות לאחור גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג. 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. גישה לשטח משותף.	בהתאם למותר , בהתאם למותר . בהתאם למותר . גישה לגג העליון דרך חדר המדרגות וממנו גישה בסולם לגג המשותף בקומה 8.	
מרפסת הגג	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה.	בהתאם למותר	
מרפסות גזוזטרה: נסיגה מקו בניין קדמי ואחורי	1.60 מ'.	בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיצוב מרפסות	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין= 252מ"ר שטח המרפסות העולה על האמר לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.	המרפסות בגודל 20 מ"ר . ולכן 6 מ"ר צריכים להיות ע"ח שטח עקרי. ומהווה חריגה מהשטחים העיקריים המותרים	תנאי טכני . חלוקת המרפסות עם מחיצה .
מצללה נסיוגה גובה	נסיוגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. 3.00 מ' כולל גובה קורה.	בהתאם למותר. בהתאם למותר	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	המסתורים עוצבו בסגירה חלקית פרט שצורף מציג הנמכה גדולה של הרצפה ממפלס הרצפה הכללי	
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	בהתאם למותר	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית ז. מיקום הבריכה יהיה בנסיוגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בהתאם למותר .	
גוף הבניין: חלוקת המסה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.	בהתאם להוראות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבנויה:			
מישור הבנוי בחזית:	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם להוראות.	
גובה קומות:	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם להוראות.	
קומת גג: מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם להוראות.	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להוראות.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	בהתאם להוראות.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	בהתאם להוראות.	

תקנות:

תקנה	כ/לא	הערות
------	------	-------

הערות נוספות:

לפי סעיף 4.1.2 בתכנית 3729 א יותר ניוז שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים:
 - שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד
 - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
 - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.
 בהתאם לתיאום מוקדם, ולהמלצת מהנדס העיר יותר ניוז שטח של 131.41 ששימש למשרדים, בהתאם להוראות.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דולן אורי מנחם - פשוש 7, הוד השרון 4535407, דולן ציפורה - אוסישקין 103, רמת השרון 4720435, כץ תמר יטי - הרב אורבך 22, רמת השרון 4740014	מצ"ב התנגדות לבקשה להיתר. הטענות בתמצית הינן: 1. על "תמורה" בלתי הולמת של המשרדים שמציע היזם כנגד המשרדים שברשות המתנגדים היום. 2. על רצון המתנגדים לקבל דירות מגורים ולא משרדים. 3. על מיקום בלוני הגז הצמודים כחלק מנפח הבניין. 4. על קיומה של גישה אפשרית לחצרות המקיפות את הבניין. 5. על פתרון של מרחב מוגן מוסדי למשרדים. 6. על תכנון וסידור החללים אשר אינו נכון לגישת המתנגדים.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגדים הינם בעלי זכויות במגרש אשר בבעלותם 2 משלושת המשרדים	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>הקיימים בקומת המרתף, בבנין להריסה . בתיאום מוקדם של הבקשה אושר ניווד של זכויות המשרד מתת הקרקע לעל הקרקע בבניין החדש בשטח של 131.45 מ"ר. המתנגדים טוענים מיני טענות, קנייניות ברובן, המבטאות את רצונם בקבלת מגורים ולא משרדים כנגד המשרדים המיועדים להריסה . דבר זה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית כמפורט בסעיף 4.1.2. "יותר ניווד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל אל מעל מפלס הקרקע בתנאים" הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בנושאים תכנוניים בלבד, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בחוק, לנושאים אלה. הטענות הנוגעות לאישור הממ"מ במקום ממ"ד , לגישות לחצרות והצמדתן למשרדים . למעקות והגדרות, לסידור נישת הגז , כל אלה עומדים בהוראות התכנית, ובהנחיות העיצוב , וההנחיות המרחביות ואין מניעה לאשר אותם כהווייתם.</p>	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
111	פיקוס בנימינה	3.00	31.00	1.00	כריתה	4,345.00
115	פיקוס בנימינה	3.00	20.00	1.00	כריתה	1,809.00
116	פיקוס בנימינה	3.00	22.00	1.00	כריתה	2,188.00
120	פלפלון דמוי אלה	5.00	17.00	4.00	כריתה	581.00
163	שפלרה מקרינה	7.00	25.00	3.00	כריתה	707.00
169	פיקוס בנימינה	16.00	77.00	13.00	שימור	26,809.00
173	וושנינגטוניה חסונה	16.00	40.00	3.00	כריתה	3,888.00
174	וושנינגטוניה חסונה	13.00	33.00	3.00	כריתה	2,106.00
177	מייש גשר הזיו	6.00	16.00	5.00	כריתה	0.00
180	בוגנוילאה נאה	3.00	6.00	2.00	כריתה	0.00
201	אזדרכת מצויה	12.00	44.00	9.00	שימור	5,471.00
202	פיקוס בנימינה	6.00	30.00	5.00	שימור	3,052.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 20.09.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"

חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.09.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 387 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים

פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 17.08.2022)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

דוח קרקע (מגיעים למני תהום)

חוו"ד הידרולוג

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר . והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג+קומה חלקית מעל 2 קומות מרתף הכולל 21 יח"ד ושלושה משרדים:**
בקומת המרתף 2 - : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מיים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים.
בקומת המרתף 1 - : 7 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, חדר טרפו, 4 חניות אופניים, פתחי איורור .
בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת.. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות .
בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן , ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם .
בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .
בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .
בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת. גזוזטראה לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.
בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת , ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8 .
בקומה 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום .
בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות.
בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 1.27 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.**
3. **לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בנושאים תכנוניים בלבד. בנוסף, הטענות התכנוניות אינן סותרות את הוראות התכניות החלות במגרש.**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

עמ' 101

מידע: 21-01188 רישוי: 22-2039 ת.בניין: 0556-014

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	אושרה כריתה של עץ מספר 120 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 169,201,202)
3	יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-06/2023-23-0010 מתאריך

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר . והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג+קומה חלקית מעל 2 קומות מרתף הכולל 21 יח"ד ושלושה משרדים:**
בקומת המרתף 2- : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מיים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים.
בקומת המרתף 1- : 7 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, חדר טרפו, 4 חניות אופניים, פתחי איוורור .
בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת.. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות .
בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן , ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם .

- בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .**
בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .
בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת. גזוזטראה לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.
בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת , ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8
- 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום .**
בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות.
בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 1.27 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.**
 3. **לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בנושאים תכנוניים בלבד. בנוסף, הטענות התכנוניות אינן סותרות את הוראות התכניות החלות במגרש.**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ט.
3	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 120 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות

עמ' 103

מידע: 21-01188 רישוי: 22-2039 ת.בניין: 0556-014

#	תנאי
	שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 169,201,202)
3	יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

השימת 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 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21.6.2023 ולאור חו"ד מקצועית מטעם תחנות תנועה וחניה וגנים ונוף במכון הרישוי, מומלץ לאשר את השינויים המבוקשים במפלסי קומות המרתף וכן בפיתוח המרווח האחורי של קומת הקרקע.

2. אין שינוי בקרן החניה לאחר שינוי מערך החניה המבוקש. (הסדר 1.27 מקומות חניה)

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	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	אושרה כריתה של עץ מספר 120 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1.

עמ' 104

מידע: 21-01188 רישוי: 22-2039 ת.בניין: 0556-014

#	תנאי
	רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 169,201,202)
3	יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו.

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	24-1832	תאריך הגשה	29/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	

כתובת	שמעון התרסי 9	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6958/85	תיק בניין	0210-009
מס' תב"ע	3616/58, 1, תמ"א/1, תמ"א/3/38, א, תמ"מ/2/5	שטח המגרש	478.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמעון התרסי 9 בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	יעקב קזס	שמעון התרסי 9, תל אביב - יפו 6249212
בעל זכות בנכס	יולנטה קזס	שמעון התרסי 9, תל אביב - יפו 6249212
בעל זכות בנכס	עדה ברכה	גרונר דב 19, תל אביב - יפו 6949818
בעל זכות בנכס	אבידע ליבני	שמעון התרסי 9, תל אביב - יפו 6249212
בעל זכות בנכס	גל פלדמן ליבני	שמעון התרסי 9, תל אביב - יפו 6249212
בעל זכות בנכס	ענת שאמה	הר המוריה 11ב, אור עקיבא 3062782
בעל זכות בנכס	אורית מושקוביץ	מור 11ב, אור עקיבא 3064516
בעל זכות בנכס	מאיר יודקה	עלומים 9, עלומים 8513800
בעל זכות בנכס	חנה קפלן ריצקין	שומרון דן 8, הרצליה 4639644
בעל זכות בנכס	עידית חן	הדרים 32, פרדס חנה-כרכור 3701244
בעל זכות בנכס	שלמה זלוטניק	חצב 46, בת חפר 4284200
בעל זכות בנכס	נחמן גרינגס	שמעון התרסי 9, תל אביב - יפו 6249212
בעל זכות בנכס	רז דוב חן מוריס	הדרים 32, פרדס חנה-כרכור 3701244
בעל זכות בנכס	שרון מירה	נחל צין 24, מודיעין-מכבים-רעות 7175754
בעל זכות בנכס	בנימין רצקין	שומרון דן 7, הרצליה 4639627
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	דור יוסף ריטמן	קרליבך 4ג, תל אביב - יפו 6713208

מהות הבקשה: (שני פרץ)

<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות דו מפלסיים, חדר כביסה על הגג מעל למקלט במרתף, עבור 9 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור סך הכל, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">○ בקומת מרתף(2-): מקומות חניה לכלי רכב, מאגר מים, חדר משאבות;○ בקומת מרתף(1-): מקומות חניה לכלי רכב, חדר טראפו ושטח נלווה עם חצר אנגלית לדירת גן שמעל;○ בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, ודירת גן המכילה:<ul style="list-style-type: none">▪ ממ"ד ומסתור כביסה עם יציאה לחצר פרטית;○ בקומה 1: 4 יח"ד המכילות כ"א;

- 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - 1 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומסתור כביסה;
 - בקומה 2-4 : 3 יח"ד (סה"כ 9 יח"ד) המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - בקומה 5 : 2 יח"ד המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה: ממ"ד, ומרפסת גג המקורה בחלקה
בפרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים וגנרטור עם גישה
באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו;
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית עבור 8 נוסעים
ופירי תשתיות משותפים;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות עצים, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות לחזיתות צד ועורף,
משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ותא קליטה למתקן חניה אוטומטי, במרווח הקדמי דרומי,
גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות דו מפלסיים, חדר כביסה על הגג מעל למקלט במרתף, עבור 9 יח"ד סה"כ.
המגרש גובל בחזית קדמית דרומית לרחוב שמעון התרסי.
בהתאם להוראות תכנית רובע 3 החלה, הבניין אינו נכלל באזור ההכרזה ואינו רחוב ראשי.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שינויים בקומת הקרקע בבניין קיים למגורים בן 3 קומות דו מפלסי על הגג חדר כביסה, מעל למקלט במרתף עבור 9 יח"ד סה"כ.	1959	173		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 8 בעלים 83% הסכמות ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלה התנגדות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	קדמי דרומי לרחוב שמעון התרסי: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	קדמי דרומי לרחוב שמעון התרסי: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	
	צדדי מזרחי: 2.50 מ'	צדדי מזרחי: 2.50 מ'	
	צדדי מערבי: 2.50 מ'	צדדי מערבי: 2.50 מ'	

עמ' 107

מידע: 22-00185 רישוי: 24-1832 ת.בניין: 0210-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחורי צפוני: 4.50 מ'	אחורי צפוני: 4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	1073.99 מ"ר בהתאם למותר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות = 104.6 מ"ר	522.86 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.	שימור בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת של - 3.00 מ' מקו הבניין.	
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.	בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים,	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצר פרטית לדירת הגן בהתאם למותר	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $1,596 / 80 = 20$ מ"ר	בקומת הקרקע: דירת גן בקומה 1 : 4 יח"ד בקומה 2-4 : 3 יח"ד (סה"כ 9 יח"ד) בקומה 5 : 2 יח"ד בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת סה"כ: 17 יח"ד	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בהתאם למותר	
שימושים	מגורים.	מגורים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בהתאם למותר	
מרפסות:	<p>הבלטה מקו בניין קדמי דרומי לרחוב שמעון התרסי: עד 1.60 מ'</p> <p>הבלטה מקו בניין אחורי צפוני: עד 1.60 מ'</p> <p>שטח: יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים: 17 יח"ד * 14 מ"ר = 238 מ"ר</p> <p>שטח: ממוצע שטח: סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין 238 / סך מספר המרפסות => 12 מ"ר</p> <p>הוראות בינוי: לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p>הבלטה מקו בניין קדמי דרומי לרחוב שמעון התרסי: עד 1.60 מ'</p> <p>הבלטה מקו בניין אחורי צפוני: עד 1.60 מ'</p> <p>שטח: 149.69 מ"ר</p> <p>ממוצע שטח: 9 מ"ר</p> <p>הוראות בינוי: מרפסות בנויות בחפיפה.</p>	
קומת גג חלקית	<p>תכסית: כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות</p> <p>נסיגות לחזית קדמית דרומית לרחוב שמעון התרסי: 3.00 מ' מקו החזית.</p> <p>נסיגות לחזית אחורית צפונית: 2.00 מ' מקו החזית.</p> <p>גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: עד 4.50 מ'.</p> <p>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.</p> <p>בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים</p>	<p>תכסית: 171.40 מ"ר</p> <p>נסיגות לחזית קדמית אחת: 1.60 מ'</p> <p>נסיגות לחזית קדמית שנייה: 1.60 מ'</p> <p>גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: עד 4.50 מ'.</p> <p>בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים</p>	
מצללה על	נסיגות בגג:	נסיגות בגג:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין גובה: לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	1.20 מ' גובה: 3.00 מ'	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	-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	17 מסתורי כביסה בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו ועד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בקומת מרתף (1-): 4.19 מ' בקומת מרתף (2-): 2.85 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (1-): מקומות חניה לכלי רכב, חדר טראפו ושטח נלווה ליח"ד שמעל; בקומת מרתף (2-): מקומות חניה לכלי רכב, מאגר מים, חדר משאבות;	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה = 105 מ"ר	41 מ"ר בהתאם למותר.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	מדרגות פנימיות מהדירה אליה הוא מוצמד.	
תכסית:	ניתן לאשר עד 85% משטח	372.75 מ"ר	

עמ' 110

מידע: 22-00185 רישוי: 24-1832 ת.בניין: 0210-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המגרש : 478 מ"ר שטח המגרש = 406.3 מ"ר		
ניהול מי נגר:	תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 71.7 מ"ר	105.25 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
גדרות בגבול המגרש עד 1.50 בחזית לרחוב עד 1.00 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.		X	פיתוח שטח /גדרות
+0.00 = +4.50 מ' שהם 0.65 מ' מעל מפלס הרחוב = +3.84 הינו תואם את רום מפלס הכניסה המותר לפי הוראות תמ"מ 2/5		X	מפלס כניסה קובעת
2 חצרות אנגליות, סה"כ בשטח של 8.78 מ"ר		X	חצר אנגלית

הערות נוספות:

בתאריך 21/01/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת למגירה 2500 לאור הערות של בוחנת הרישוי וחוות הדעת מתייחסת לתוכנית מתוקנת.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה עבור מתקן חנייה מתרומם בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה - עבור מתקן חנייה מתרומם בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע	1

תאריך הודעה אחרונה: 16/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 30.05.2023)

פגישת ייעוץ התקיימה

התקיימה פגישת ייעוץ עם אדם ממשד "החדר".

1. עץ מס' 3 יבדק ע"י הלקוח לשנות לשימור.

2. הלקוח יוסיף פרט גדר לשימור עצים סמוכים.

3. מיקום חדר האשפה יאושר בסמוך לשביל הכניסה. אך המלצתי על שינוי מיקום דלת חדר האשפה למקום מוצנע

מהחזית. כמו כן הלקוח נדרש להגדיל את חדר האשפה, להוסיף צינורות הגנה ואיוורור מפולש.

4. עצים 6+7 = לדברי הלקוח אושרו לכריתה אצל השכן. יסומנו בבקשה זו לכריתה ויבחנו בשלב מידע מפורט.

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 04.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 18.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.9.24 ותכנית אדריכלית מ - 8.10.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 17 יחידות דיור (16 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:

17.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

17 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה מוחמד מנסור

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות

בקן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 29.06.2025

מוצג חדר אשפה ובו עגלות, התכנון מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.12.2023

תאום מידע מפורט:

=====

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

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

עץ מס' 6 אושר לכריתה בשל קרבתו למרתף החניה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 26,304.50.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של פיצוי ברוטו ₪ 24,204.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אזריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 16.09.2025
התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.05.2023
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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.00	20.00	2.00	כריתה	3,015.90
2	פיקוס השדרות	3.00	20.00	2.00	כריתה	3,015.90
3	סיגלון חד-עלים	14.00	60.00	9.00	שימור	16,286.00
4	פלפלון דמוי-אלה	6.00	20.00	6.00	כריתה	1,470.30
5	פלפלון דמוי-אלה	5.00	15.00	5.00	שימור	827.00
6	פיקוס השדרות	9.00	45.00	5.00	כריתה	15,268.10
7	פיקוס השדרות	9.00	25.00	4.00	כריתה	3,534.30
8	פיקוס צר-עלים	14.00	55.00	5.00	שימור	14,825.20
9	פיקוס בנימינה	13.00	45.00	4.00	שימור	9,924.30

חוו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.10.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 05.07.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 85 בגוש 6958 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.

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע ובחתך א-א.
צוין גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה במלל.

בשלב תעודת גמר

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 22.09.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות דו מפלסיים, חדר כביסה על הגג מעל למקלט במרתף, עבור 9 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור סך הכל;
3. פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן; כולל ההקלה הבאה:
מתקן חנייה מתרומם בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה

#	התנאי
	בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מספטמבר 2023 של אדמה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 26,304.50.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אושרה כריתה של עצים 4,6,7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד.
6	ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616/3729 א'.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	עבור עצים לשימור מס' 3 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
8	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

עמ' 115

מידע: 22-00185 רישוי: 24-1832 ת.בניין: 0210-009

התנאי

9 אישור אגף שפ"ע לשימור ____ עצים במגרש ובסביבתו.

10 עבור עצים לשימור מס' ____ אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ

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: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את הבקשה:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות דו מפלסיים, חדר כביסה על הגג מעל למקלט במרתף, עבור 9 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור סך הכל;

3. פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן; כולל ההקלה הבאה:

מתקן חנייה מתרומם בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע;

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מספטמבר 2023 של אדמה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,304.50 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

עמ' 116

מידע: 22-00185 רישוי: 24-1832 ת.בניין: 0210-009

#	תנאי
	להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אושרה כריתה של עצים 4,6,7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616/3729 א'.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	עבור עצים לשימור מס' 3 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
8	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור ___ עצים במגרש ובסביבתו.
10	עבור עצים לשימור מס' ___ אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ

הערות

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

עמ' 117

מידע: 22-00185 רישוי: 24-1832 ת.בניין: 0210-009

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	26-0047	תאריך הגשה	15/01/2026
תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	בן יהודה 160	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6902/110	תיק בניין	0025-160
מס' תב"ע	1187, 219, 280, 286, 3458, 346, 3616, 3954, 4053, 4241, 4800, 543, 58, 637, 678, 756, 76, 887, ח, מ, ג, ס, ע, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמואלי לי	תגר ציונה 7, תל אביב - יפו 6809707
בעל זכות בנכס	חטר ישי ארנון	רזיאל דוד 4, תל אביב - יפו 6812002

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

הפעלת מעון יום לפעוטות, לי שמואלי- "גן העיר", בכתובת בן יהודה 160 בקומת מרתף (עורפית) דירה 1, עבור 25 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חשופה בחלקה העורפי

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חשופה המכילה דירה	1935	977		
שימוש חורג מדירת מגורים לגן ילדים בשטח של 73 מייר בחלק העורפי של קומת המרתף לתקופה של 9 שנים מתאריך פברואר 2012 ועד לתאריך 31 לאוגוסט 202	11.06.2014	15-0178		

הערות נוספות:

הוגשו ע"י מבקש ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151ב לחוק:

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל-25 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
 - התחייבות להגשת בקשה לרישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
 - הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס, והודעות לכל יתר הבעלים.
- המעון מבוקש בקומת קרקע (עורפית).

סעיף 151ב לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה

כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151 ב לחוק:

• תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת בן יהודה 160 בין התאריכים 23/05/2024 עד 07/06/2024.

• משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 17/06/2024.

התקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>ההתנגדות הוגשה ע"י מספר בעלי זכות בבן יהודה 162 שלמה גטניו, שרון גטניו, חנה שלזינגר ורבקה מגן. יצויין שאשת המתנגד ז"ל הפעילה את הגן עד חודש מרץ 21 ונאלצה לסגור אותו בשל מגפת הקורונה וההיתר לשימוש חורג לא חודש מאז. לטענתם:</p> <p>1. היעדר היתר תקף לשימוש חורג לטענת המתנגדים, אין כיום היתר לשימוש חורג להפעלת פעוטון.</p> <p>היתר קודם שניתן בעבר פקע לכל המאוחר בשנת 2021, ולפי מכתב העירייה (04.07.2017) אף תוקף ההחלטה פג כבר בשנת 2015 ולא חודש.</p> <p>מאז שנת 2017 לא הוגשה בקשה חדשה תקפה ולא הוסדרו אגרות ותשלומים כנדרש.</p> <p>לפיכך, כל הפעלה של פעוטון היא בלתי חוקית.</p> <p>2. מטרד רעש חמור ובלתי סביר הפעוטון ממוקם בקומת הקרקע, כאשר חזיתו והחצר פונות ישירות לדירות מגורים סמוכות – סלון שינה. תצורת הבניינים (צורת ח', חצר משותפת צרה ועמוקה) יוצרת "תיבת תהודה" שמגבירה רעשים. פעילות יומיומית של גן (ילדים, צוות, הורים, מוזיקה, משחקים, מזגנים) צפויה ליצור רעש חזק ומתמשך החורג מהמותר לפי חוקי העזר למניעת רעש. נטען כי לא ניתן לבצע בידוד אפקטיבי בתנאים הקיימים.</p> <p>3. פגיעה קשה באיכות החיים ובבריאות הדיירים אחד המתנגדים הינו קשיש בן 73, אלמן ופנסיונר, הטוען לפגיעה ממשית בבריאותו הפיזית והנפשית כתוצאה מהרעש הצפוי. הדיירים מציינים הצטברות עומסים סביבתיים: עבודות רכבת קלה, שיפוצים ורעשים מתמשכים – והפעוטון יהווה החמרה בלתי נסבלת.</p> <p>4. פגיעה בערך הדירות קיים חשש ממשי כי הקמת פעוטון</p>	<p>חנה שלזינגר - בן יהודה 162, תל אביב - יפו 6340318, רבקה מגן - בן יהודה 158, תל אביב - יפו 6340316, שלמה גטניו - בן יהודה 162, תל אביב - יפו 6340318, שרון גטניו - בן יהודה 162, תל אביב - יפו 6340318</p>	<p>1</p>

#	מתנגדים	נימוק
		בהיקף כזה תפגע בערך הכלכלי של הדירות ותיצור קושי במכירה או בהשכרה. נטען כי האחריות לירידת הערך תחול על העירייה אם תאשר שימוש חורג בניגוד לדין. 5. אי-התאמה לסביבה מגורים צפופה מדובר במוסד חינוכי גדול (כ-25 פעוטות) ולא משפחתון קטן, המוקם בלב אזור מגורים צפוף וללא מבנה ייעודי. הכניסה לגן והשימוש בחצר יוצרים חיכוך יומיומי עם דיירי הבניינים הסמוכים.
2	יעקב ברגר - בן יהודה 162, תל אביב - יפו 6340318	המתנגד מתגורר בבניין הצמוד בבן יהודה 162, לטענתו: 1. הפעלת הגן משמעותה שימוש בחצר המשותפת לבניינים 160 ו 162, משמעות הדבר היא פלישה לתוך השטח שלהם וזיהומה 2. קיימת סכנה לנפילה של טיח על הילדים
3	מרדכי גובר ברגר - בן יהודה 162, תל אביב - יפו 6340318	המתנגד מתגורר בבניין הצמוד בבן יהודה 162, לטענתו: אינו מעוניין שיהיה שימוש בחצר להם שכן הן צמודות ושלא יפרסו סככות צל על שתי החצרות
4	עידו ברגר - בן יהודה 162, תל אביב - יפו 6340318	המתנגד מתגורר בבניין הצמוד בבן יהודה 162, לטענתו: 1. במשך שנים כל השכנים סבלו מהרעש של המעון 2. קיימת סכנה של טיח ובטון שיפלו על הילדים
5	רותם שפון -	מתנגדת להפעלת הגן בשל מטרדיות ורעש בכל שעות היום

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בהתייחס להתנגדויות אלה יצויין כי: כפי שנאמר ע"י המתנגד אשתו המנוחה קבלה שימוש חורג להפעלת לגן וגם אז היו מתנגדים אשר נדחו ע"י הוועדה המקומית בשל הצורך בגני ילדים באזור. 1. אכן לא קיים היתר לשימוש חורג ולכן מבקשים אותו כעת בהתאם לתיקון 151 לחוק 2. קיים צורך בגני ילדים באזורים אלה, הילדים נמצאים רוב הזמן בגן עצמו ויוצאים לחצר להפסקות, ניתן יהיה להגיע להסכמות עם בעל הגן לעניין שעות הפעילות בחצר 3. כפי שצויין בן יהודה הוא רחוב עמוס בעבודות בשל התפתחות רצויה והתחדשות העיר, כמו כן מדובר על רחוב מסחרי ראשי פעיל, עירוב שמושים לטובת גן ילדים ברחוב כזה דיי תואם את הסביבה 4. סוגייה זו היא קניינית ויש לפתור אותה בערכאות המתאימות 5. הובהר כבר בכמה בתי משפט ועררים כי קיום גני ילדים הוא באזור אורבני בקרבה לאזור המגורים ולא יכול להתקיים באזורים מחוץ לעיר	מומלץ לא לקבל
2	1. לא הוכח כי יש שימוש בחצר המתנגדים וככל וזה המצב יש לפנות לגורמים הרלוונטיים ולדווח על כך 2. לא הוצגה הוכחה או חוו"ד מהנדס שקיימת סכנה לילדים בשל מצב הבניין	מומלץ לא לקבל
3	בהתאם להתנגדות מס' 2	מומלץ לא לקבל
4	1. השימוש לגני ילדים הוא נדרש באזורי מגורים צפופים ולא ניתן למקמם מחוץ לעיר 2. לא הוצגה הוכחה או חוו"ד מהנדס שקיימת סכנה לילדים בשל מצב הבניין	מומלץ לא לקבל
5	השימוש לגני ילדים הוא נדרש באזורי מגורים צפופים ולא ניתן למקמם מחוץ	מומלץ לא לקבל

עמ' 121

מידע: רישוי: 26-0047 ת.בניין: 0025-160

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לעיר	

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות, לי שמואלי- "גן העיר", בכתובת בן יהודה 160 בקומת מרתף (עורפית) דירה מס' 1, עבור 25 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.
2. לדחות את ההתנגדויות לרעש, שימוש משותף בחצר וסכנה לנפילת טיח, שכן יש צורך בגני ילדים באזורי מגורים מאוכלסים ולא הוכח שבשאר הטענות יש ממש

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות, לי שמואלי- "גן העיר", בכתובת בן יהודה 160 בקומת מרתף (עורפית) דירה מס' 1, עבור 25 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.
2. לדחות את ההתנגדויות לרעש, שימוש משותף בחצר וסכנה לנפילת טיח, שכן יש צורך בגני ילדים באזורי מגורים מאוכלסים ולא הוכח שבשאר הטענות יש ממש

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	22-0167	תאריך הגשה	30/01/2022
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	מל"ן 16	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7499/37	תיק בניין	0368-016
מס' תב"ע	9033, 2510, ע1, תמ"א 3/38, תמ"א 4/ב34	שטח המגרש	154.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמעון שי	גאולה 35, תל אביב - יפו 6330437
בעל זכות בנכס	שלום שי	נחל צאלים מ"ר 881, מודיעין-מכבים-רעות 7179900
עורך ראשי	ודים סימנדוייב	נחלת בנימין 73, תל אביב - יפו 6515416
מתכנן שלד	רועי קלע	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאור שינויים מרחביים שנדרשו במהלך בקרת התכן

נימוקי הדיון הנוסף:

ביום 31/12/25 הטעין עורך הבקשה את הבקשה לבדיקה סופית, הבקשה עברה מסלול של בקרת תכן ובהתאם לדרישות פקע"ר בוצעו שינויים הכוללים:

- תכנון ממ"מ בקומת המרתף על חשבון מחסן לטובת מסחר בשטח הגדול מ 20 מ"ר

מאחר ועד למועד הדיון הנוסף, תוקף ההחלטה פקע ולא ניתן היה להוציא את ההיתר, יש לראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר הבניה.

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

לאשר את השינויים המרחביים בעקבות בקרת התכן, הכוללים:

- תכנון ממ"מ בקומת המרתף על חשבון מחסן לטובת מסחר בשטח הגדול מ 20 מ"ר
- יש לראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר בניה.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אדר' בודק פרץ רוני)

מהות עבודות בניה

הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
הקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 3 קומות, קומה רביעית חלקית וגג טכני מעל, עבור סה"כ 3 יח"ד, מעל קומת מרתף, כמפורט:
קומת מרתף מכילה: חלק המוצמד לדירת הקרקע עם ממ"ד, ומחסנים דירתיים.

עמ' 123

מידע: 19-02345 רישוי: 22-0167 ת.בניין: 0368-016

קומת קרקע: יחידה מסחרית בחזית לרחוב יח"ד אחת בעורף.

קומה ראשונה: יח"ד אחת עם ממ"ד.

קומה שנייה: יח"ד אחת עם ממ"ד המהווה המפלס התחתון של דירת הדופלקס.

קומה שלישית חלקית: מהווה מפלס עליון של הדירה שבקומה השנייה, עם מרפסת גג.

בחצר: שטחים מרוצפים, עצים וגדרות.

סה"כ בניין מגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עם יחידה מסחרית

אחת ו- 3 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות לפי הצילומים- המבוקש להריסה.

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע (תכנית 2510, ע"1+ תנאים מגבילים לרובע 5 שפורסמו לפי סעיפים

77,78 אזור מגורים א' שיקום מחוץ לאזור ההכרזה)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	לפי תכנית 2510 3 קומות וקומת גג חלקית	3 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב מל"ן צדדי מערבי(מל"ן 14) צדדי מזרחי(מל"ן 18) אחורי	0.00 מ' (מחייב) 2.00 מ' או 0.00 מ' בהסכמת שכנים או קיים בנוי בקו זה. 2.00 מ' או 0.00 מ' בהסכמת שכנים. 5.00 מ'	0.00 מ' 0.00 מ' - לכל אורך המגרש 0.00 - לכל אורך המגרש 4.50 מ'	ראה הערה מס' 1 0.50 מ' - 10% התבקשה כהקלה.
זכויות בנייה אזור מגורים א'- שיקום. שטח מגרש: 154 מ"ר שטחים עיקריים:	לפי תכנית 2510 150% משטח המגרש,	שטח עיקרי כ- 264 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>מבדיקה גרפית</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>המהווים 231 מ"ר.</p> <p>+</p> <p>-</p> <p>לפי תמ"א 38(תיקון 3א):</p> <p>2 יח"ד בהיתר (בהערכה) = 26 מ"ר.</p> <p>תוספת זכויות בהיקף של 2.5 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת (לפי בניין קיים בחלקה 37).</p> <p>70 מ"ר + 26 מ"ר =</p> <p>96 מ"ר x 2.5 =</p> <p>סה"כ: 240 מ"ר</p> <p>231 מ"ר + 240 מ"ר =</p> <p>471 מ"ר + ממ"דים</p> <p>מבואות וחדרי מדרגות עד 20 מ"ר</p> <p>+</p> <p>שטחי ממ"דים.</p>	<p>שטחי שירות:</p> <p>לפי פרוטוקול 128 ב'</p>
	<p>3 יח"ד- בשטח ממוצע מעל 80 מ"ר.</p>	<p>לפי תכנית 2510</p> <p>3 יח"ד</p>	<p>צפיפות-מס' יחידות מותר</p>
	<p>שטח כל דירה עולה על 60 מ"ר ובהתאם למותר.</p>	<p>שטח הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר</p>	<p>גודל יח"ד</p>
	<p>מגורים+מסחר</p>	<p>מגורים+מסחר</p>	<p>שימושים</p>
	<p>לפי מדידה גרפית: כ 45% מתכסית הקומה העליונה(חדר מדרגות פתוח לשמיים) 2.90 מ' לרחוב מל"ן</p> <p>פתרון לגישה ישירה לשטח משותף במפלס הגג העליון מוצע ע"י המשך גרעין המדרגות הראשי.</p> <p>4.35 מ'</p>	<p>50% מתכסית הקומה העליונה.</p> <p>1.50 ממעקה הגג לחזית הרחוב.</p> <p>גישה לשטח משותף</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>בנייה על הגג:</p> <p>תכסית</p> <p>נסיגות</p> <p>בינוי</p> <p>גובה קומה</p>

עמ' 125

מידע: 19-02345 רישוי: 22-0167 ת.בניין: 0368-016

סטייה	מוצע	מותר	
0.20 מ' בקומת הקרקע.	3.50 מ'	3.30 מ'	גובה קומה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת לטובת מרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע.	2 קומות	קומות
	מרתף מוצמד לדירת הקרקע+3 מחסנים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ ממ"ד	שימוש
	מבדיקה גרפית כ- 76% משטח המגרש	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע'1.	תכסית
	3.50 מ'	4.00 מ' בשתי הקומות העליונות.	גובה קומה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעות מרפסות גוזזטרה בחזית הקדמית, קומות א' ו- ב' בשטח שלא עולה על 14 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה. מותר במוצע: 12 מ"ר * 3 = 36 מ"ר מוצע בהתאם למדידה גרפי: 33 מ"ר. מרפסות קדמיות מוצעות בהבלטה של עד 1.20 מ' מגבולות המגרש הקדמיים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. בבנייה בקיר משותף תורחק הגוזזטרה למרחק של 0.75 מ' לפחות מגבול המגרש הצדדי. המרפסות מתוכננות אחת מעל השנייה.		+	מרפסות: שטח מותר למרפסת שטח ממוצע הבלטת מרפסות בנייה בקיר משותף עיצוב
לפי מדידה גרפית מוצעות פרגולות בשטח כולל של כ-25 מ"ר.		+	מצללה על הגג: שטח המצללה נסיגות בגג עיצוב
		+	גדרות:
לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	מסתורים

הערות	לא	כן	
מתוכננים 3 מתקנים סולאריים עבור 3 יח"ד.		+	מתקנים סולאריים
בשטח של עד 10 מ"ר ברוחב של 1.5 מ'.		+	חצר אנגלית

הערות נוספות:

1. במסגרת דיון בבקשה דומה ברחוב קהילת עדן 32, התקבלה חו"ד שירות משפטי לפיה במקרה שבחלקה גובלת קיים בניין בנוי בקיר משותף גם אם קיר משותף הינו חלקי, ניתן לאשר בנייה בקיר משותף לכל אורך וזה בהתאם לסעיף 10.1.3 (ב) בהוראות תכנית 2510. בהתאם לכך ניתן לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0 עם בניין ברח' מל"ן 18 שבחלקו בנוי גם הוא בקו בניין 0.
 2. הבנייה המבוקשת נצמדת לבניין של השכן הגובל _רח' מל"ן 14) שבחלקו פולש לתחום שטח המגרש של המבקשים. שטח הפלישה נכלל בחישוב השטחים של הבניה המבוקש בחלקה הנדונה.
 3. בתאריך 03.10.17 התקיימה ישיבה אצל היועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם אוזן ובה הוחלט:
 - על המבקש להוכיח שהמבנה נבנה כדין.
 - יש להמציא תצלומי אוויר של המבנה הן סמוך להקמתו והן סמוך להגשת הבקשה. ההוכחה תבוצע ע"י מודד מוסמך אשר תכלול חו"ד מילולית, לרבות מידות המבנה במועדים אלה וכוללת את תצלומי האוויר שעל פיהם ניתנה חו"ד.
 - יש לצרף את כל המסמכים מתיק הבניין המעידים הן כי המבנה נבנה כדין והן בכל הנוגע לשימוש שנעשה בו.
 - יש לפרט את מועד הקמת הבניין.
 - יש לצרף תצהיר כי בהתאם לבדיקה שנערכה, הבניין תואם את התכנית שחלה בעת הקמתו, לרבות פירוט ממצאי הבדיקה ע"י מודד מוסמך (כאמור בסעיף 3).
 - מסמך חתום ע"י עורך הבקשה, המעיד על התאמתו של הבניין לתכניות מכוחן הוקם. כל זאת, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים הבאים: תכנית, קווי בניין, צפיפות, התאמה למרקם הסביבתי, חומרי גמר וכיו"ב.
- הציגו את כל המסמכים כמפורט לעיל וכן התקבלה חו"ד קונסטרוקטור שהבניין הקיים זכאי לתמריצי תמ"א 38

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי\אחורי ע"י בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
 2. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 3.5 קומות במקום 3.5 המותרות ע"פ תכנית, כולל קומת קרקע\קומה מפולשת.
 3. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית\אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 24% מן המרווח המותר.
 4. קו בניין צידי 0 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 02\08\2021 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. ניתן לאשר הקלה לחריגה מקו הבניין האחורי המותר לצורך תכנון מיטבי של הבניין בסך השטחים המותרים לבנייה מכוח התכניות התקפות.
2. לא מדובר בהקלה, אלא לידיעה כנדרש בהוראות תמ"א 38

עמ' 127

מידע: 19-02345 רישוי: 22-0167 ת.בניין: 0368-016

- ניתן לאשר הקלה להבלטת מרפסות מקו הבניין האחורי המותר, שכן הקלה זו אושרה בבניינים סמוכים באזור, ותואמת לקו העיצובי הקיים ברחוב.
- לא רלוונטית. הבניינים בחלקות הגובלות נבנו בקו בניין 0 (אפילו בפלישה לחלקה המבוקשת) ותכנית 2510 מחייבת במקרה זה בנייה בקו בניין צדדי 0.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד יגאל עברי	רחוב הבייליים 26, רמת גן 5229726	בשם מזל שרעבי ז"ל
רוני שרעבי	רחוב מל"ן 14, תל אביב	בעלי זכויות בקרקע השכנה ברחוב מל"ן 14
יואב שרעבי	רחוב העליה 62, תל אביב	בעלי זכויות בקרקע השכנה ברחוב מל"ן 14

עיקרי ההתנגדויות:

- עו"ד יגאל עברי מנהל היעזבון בשם מזל שרעבי ז"ל בעלי הנכס במל"ן 14 – הח"מ הינו מנהל היעזבון של המתנגדת שהינה בעלת 75% מחלקות 38+39 לגוש 7499, בשכנות לקרקע ברח' מל"ן 16. בהמשך להתנגדויות שהוגשו בבקשות הקודמות, מודגש כי ע"פ מפות מדידה ותצ"ר, הבניין המיועד להריסה בנוי בחלקו על החלקות השכנות, ולהפך. מבקש היתר מוזמן ליצור קשר עם מנהל היעזבון להמשיך בהדברות שהתקיימה והופסקה על ידו מסיבות שאינן ידועות. מובהר בזאת לוועדה שאינה מוסמכת לגרום פגיעה בקניין המנוחה באמצעות מתן היתר בנייה לבעלי הזכויות בחלקה 37.
- רוני ויואב שרעבי – בהמשך להתנגדויות שהוגשו בבקשות הקודמות, מודגש כי ע"פ מפות מדידה ותצ"ר, הבניין המיועד להריסה בנוי בחלקו על החלקות השכנות, ובניית בניין חדש בתוך החלקות של מל"ן 14 יהיה פלישה לכל דבר. טוענים כי הריסת הבניין עלולה לסכן את יציבות הבית במל"ן 14, הבנוי בקיר משותף. מבקשים לא לתת היתר עד להסדרת הפגיעה הקניינית.

התייחסות להתנגדויות:

- ע"פ מפת מדידה שהוצגה ע"י מודד מוסמך, הבניין המיועד להריסה אינו פולש לחלקת המתנגדת, אלא להפך, בניין המתנגדת פולש לחלקת המבקש. הבניין המתוכנן ייבנה בקו 0 עם הבניין הקיים של דירת המתנגדת, וימשיך עם קו זה גם לכל גובה הבניין, למרות שהשטח הפולש לחלקת המבקש שייך לו, ומחושב בזכויותיו. אין כל פגיעה בבניין של המתנגדת. לעניינים קנייניים, יש לפנות לערכאות המתאימות.
- ראה התייחסות מס' 1. לעניין היציבות, קונסטרוקטור מוסמך חתם על הבקשה. בנוסף, לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

חו"ד מכון רישוי ע"י רן אבן שושן 31/05/2022

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה חדש עם 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 25 מ"ר שטח מסחרי דרישת התקן: 3.5 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי חסר: 3.5 מקומות חניה לרכב פרטי

עמ' 128

מידע: 19-02345 רישוי: 22-0167 ת.בניין: 0368-016

חוות דעת: גודל המגרש (154 מ"ר) לא מאפשר הסדר חניה בתוכו המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרונברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אצירת אשפה

=====

עבור 3 יח"ד וכ 25 מ"ר למסחר מוצג חדר אשפה ובו:

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ל' כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח של 140 ל'

לאחר השלמת התיקונים הנדרשים הוטענה בתאריך 16/1/22 תכנית מעודכנת לתיקיה 2500 ואישור התחנה מתייחס לתכנית זו.

המלצת התחנה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה בניצב לחזית המגרש.

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 14/06/2021

חלקה 37 בגוש 7499 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

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

- המבקש חתם על כתב התחייבות לעניין המרפסות החורגות.

תנאי לקבלת היתר: תשלום בגין המרפסות החורגות.

הצגת אסמכתא לתשלום בגין המרפסות החורגות באגף הנכסים.

תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין מילוי דרישות אגף הנכסים.

עמ' 129

מידע: 19-02345 רישוי: 22-0167 ת.בניין: 0368-016

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. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 04/05/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש.

חיבור מים- ביצוע חיבור חדש לחלקה הנ"ל מחיבור קיים של המגרש שכן בקוטר "3, כמו כן החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש.

חיבור ביוב- נותר בתוואי ובמיקום הקיים ללא שינוי, כמו כן בתקרת המרתף תבוצע הנמכה עפ"י התכנית לחיבור שוחת הביוב. אין מאגר מים. קיים שטח חלחול של כ-24.5% עפ"י הסכמה המצורפת בתכנית הראשית

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' בודק פרץ רוני)

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 3 קומות, קומה רביעית חלקית וגג טכני מעל, עבור סה"כ 3 יח"ד, מעל קומת מרתף, כמפורט:**
 - קומת מרתף מכילה: חלק המוצמד לדירת הקרקע עם ממ"ד, ומחסנים דירתיים.
 - קומת קרקע: יחידה מסחרית בחזית לרחוב ויח"ד אחת בעורף.
 - קומה ראשונה: יח"ד אחת עם ממ"ד.
 - קומה שנייה: יח"ד אחת עם ממ"ד המהווה המפלס התחתון של דירת הדופלקס.
 - קומה שלישית חלקית: מהווה מפלס עליון של הדירה שבקומה השנייה, עם מרפסת גג.
 - בחצר: שטחים מרוצפים, עצים וגדרות.
- סה"כ בניין מגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת מעל חלקית מעל קומת מרתף, עם יחידה מסחרית אחת ו- 3 יח"ד.
2. פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את טענות המתנגדים שכן אין כל פגיעה, הכל כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי ע"י בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 24% מן המרווח המותר.

כולל תמריצים תמ"א 38:

הוספת בנייה בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (כ- 70 מ"ר + הוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת (26 מ"ר סה"כ)

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

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

איריס גלאי: להוסיף תנאים לתעודת גמר בגנים ונוף, אם צריך נטיעות ו/או אם צריך אישור של אגרונום לעצים לשימור.
ליאור שפירא: להוסיף את התנאים, חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-22-2 מתאריך 08/06/2022

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 3 קומות, קומה רביעית חלקית וגג טכני מעל, עבור סה"כ 3 יח"ד, מעל קומת מרתף, כמפורט:**
 - קומת מרתף מכילה: חלק המוצמד לדירת הקרקע עם ממ"ד, ומחסנים דירתיים.
 - קומת קרקע: יחידה מסחרית בחזית לרחוב ויח"ד אחת בעורף.
 - קומה ראשונה: יח"ד אחת עם ממ"ד.
 - קומה שנייה: יח"ד אחת עם ממ"ד המהווה המפלס התחתון של דירת הדופלקס.
 - קומה שלישית חלקית: מהווה מפלס עליון של הדירה שבקומה השנייה, עם מרפסת גג.
 - בחצר: שטחים מרוצפים, עצים וגדרות.
- סה"כ בניין מגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת מעל חלקית מעל קומת מרתף, עם יחידה מסחרית אחת ו- 3 יח"ד.
2. פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את טענות המתנגדים שכן אין כל פגיעה, הכל כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

כולל ההקלות הבאות:

3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי ע"י בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
4. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 24% מן המרווח המותר.

כולל תמריצים תמ"א 38:

הוספת בנייה בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (כ- 70 מ"ר
+הוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת (26 מ"ר סה"כ)

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

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את השינויים המרחביים בעקבות בקרת התכן, הכוללים:

- תכנון ממ"מ בקומת המרתף על חשבון מחסן לטובת מסחר בשטח הגדול מ 20 מ"ר
- יש לראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר בניה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	תשלום בגין המרפסות החורגות. הצגת אסמכתא לתשלום בגין המרפסות החורגות באגף הנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. מינוי קבלן מורשה לפירוק אסבסט 2. הגשת סקר אסבסט 3. התקשרות עם אתר פסולת מורשה לקליטת אסבסט.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין מילוי דרישות אגף הנכסים.
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1631	תאריך הגשה	20/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	זנגביל ישראל 17	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6956/17	תיק בניין	0236-017
מס' תב"ע	3616, 286, א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38	שטח המגרש	336.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	באוהאוס אירופה בע"מ	אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	יפה וולמן	זנגביל ישראל 17, תל אביב - יפו 6259917
בעל זכות בנכס	יעקב קוטלר	אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	רונית אלנברג	זנגביל ישראל 17, תל אביב - יפו 6259917
בעל זכות בנכס	באוהאוס אירופה בע"מ	זנגביל ישראל 17, תל אביב - יפו 6259917
עורך ראשי	אדר סקר	הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב קוטלר	אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מחסנים במרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד הכוללים:

- בכל קומות המרתף: מבואות קומתיות כולל גרם מדרגות ומעלית עם תחנת עצירה בכל קומה, 8 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 5.97 מ' המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח צד הדרומי של המגרש. ובנוסף: בקומת המרתף התחתונה (3-): מאגרי מים, חדר משאבות ו-2 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 2-: מאגרי מים ו-5 מחסנים דירתיים, ובקומת המרתף העליונה (קומה 1-): חדר שנאים ושטח נלווה עבור יחידת הדיור העורפית שבקומת הקרקע המכיל חדר משחקים, חדר עבודה בממ"ד וחדר רחצה, אזור באמצעות חצרות אנגליות בשני מרווחי הצד וגישה בגרם מדרגות פנימי משטוח הדירה
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והעורף של המגרש.
- בקומות הטיפוסיות (4-1): בכל קומה, 2 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
- בקומה 5: 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה בחזית פתוחה ומקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית והמפלס התחתון לדופלקס בקומה 6 עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה בחזית האחורית.
- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד דופלקס (המפלס העליון) עם תליית כביסה בשטח מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין המקורות חלקית ע"י פרגולה מבטון
- על הגג העליון: גנרטור, 8 מערכות סולאריות ו-11 מעבי מזגן בתחום גג פתוח משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.

8. בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופניים במרווח קדמי, נישה למים בצמוד לגדר צדדית צפונית, ומעלית לרכב במרווח הצד הדרומי של המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל מחסנים במרתף המכיל 5 יח"ד,

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	1936	1040		בניין בן 2 קומות מעל מחסנים במרתף עבור 4 יח"ד.
	1940	426		הוספת קומה ג' עבור 1 יח"ד ומחסנים וחניה בקומת העמודים. סה"כ 5 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 3 בעלי זכויות, פרטיים וחברה בע"מ. והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשומים באמצעות מיופה כוח ומורשה חתימה מטעם החברה.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ'). תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית הקדמית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה.	כ- 2.55 מ' ממזידה גרפית מבוקשת הבלטה באורך של 5.00 מ' שאינה עולה על מחצית מאורך החזית. שטח ההבלטה 1.62 מ"ר ושטח הנסיגה 1.62 מ"ר בהתאם לנדרש.	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	בהתאם לחישוב השטחים שצורף למפרט הבקשה,	

עמ' 135

מידע: 24-00788 רישוי: 24-1631 ת.בניין: 0236-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מבוקשים כ 43% שטחי שירות, בהתאם לנדרש.	
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.	מבוקשת רצועה ברוחב 3.00 מ' בהתאם לנדרש.	
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.	מבוקשים: לובי, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז ומגורים	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מבוקשת הצמדת חצרות במרווחי הצד והעורף של המגרש, בהתאם למותר	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $930 / 80 = 11.60$ מ"ר 12 יח"ד	11 יח"ד	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	מגורים	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	שטח המרפסות מעבר ל- 14 מ"ר בתחום קווי הבניין חושב כשטח עיקרי. ניתן לאשר.
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	מבוקשות מרפסות בשטח שעולה על 14 מ"ר.	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	מבוקשות מרפסות בממוצע של 12 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	בהתאם למותר	
קומת גג חלקית		בהתאם	
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות		
נסיגות לחזית	3.00 מ' מקו הבניין.	3.00 מ'	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו החזית.	2.00 מ'	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	4.50 מ'	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	מבוקשת גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.	
מצללה על הגג:			
נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	בהתאם	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	3.0 מ'	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	בהתאם	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט		

עמ' 137

מידע: 24-00788 רישוי: 24-1631 ת.בניין: 0236-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שיאושר ע"י מהנדס העיר	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבוד שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	קומה עליונה: 2.65 מ' קומה תחתונה: 3.35 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, חדר משאבות, חדר מכונות למתקן חניה, מאגר מים ושטח נלווה ליח"ד	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	מבוקש שטח נלווה בשטח של כ- 44 מ"ר עבור יח"ד בקרקע ששטחה 44 מ"ר, בהתאם למותר	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	מבוקשת גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי.	
מחסנים דירתיים	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין (11) -בקומות המרתף התחתונות (3-) שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	7 מחסנים דירתיים בהתאם	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	מבוקשת תכסית מרתפים בשטח של 226 מ"ר המהווה כ-70% משטח המגרש, בהתאם למותר.	

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	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

עמ' 138

מידע: 24-00788 רישוי: 24-1631 ת.בניין: 0236-017

הערות	לא	כן	
		X	עיצוב המעטפת
		X	דודי אגירה
		X	מתקנים בפיתוח השטח
		X	חצרות אנגליות
		X	ניהול מי נגר

הערות נוספות:

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 11.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.03.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.2.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 26.2.25

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:

11.33 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:

8 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע

11 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חוות דעת:

גודל המגרש (כ - 340 מ"ר) לא מאפשר הסדר כל המקומות חניה הדרושים

חסר:

4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **4.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים

עמ' 139

מידע: 24-00788 רישוי: 24-1631 ת.בניין: 0236-017

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.

28.01.2025 רישוי - הן קידר

מוצג חדר אשפה ובו מיכלים ועגלת אשפה.

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.

26.06.2023 גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 מ² לעץ. התווסף תנאי לשימור מחמיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

11.03.2025 אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה

התווסף תנאי טכני לעניין פריסת הגדרות.

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

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

סיכום:

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

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו. היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	15.00	80.00	8.00	שימור	48,230.00
2	פלפלון דמוי אלה	6.00	18.00	6.00	כריתה	
3	וושניטוניה חוטית	15.00	40.00	6.00	שימור	6,750.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 13.10.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"

עמ' 140

מידע: 24-00788 רישוי: 24-1631 ת.בניין: 0236-017

קיים אישור של אגרונום במגירה 15002 לעבור בעץ לשימור חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 29.08.2024)

המלצה לתת היתר

תצ"ר לצורך הפקעה בגוש 6956 חלקה 17 נחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 17 בגוש 6956 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע ובחתיכים וצויין מלל "גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה".

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.

בשלב תעודת גמר

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 11.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מחסנים במרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי

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	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
6	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
8	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
10	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	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.

#	התנאי
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	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מחסנים במרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.**

2. **אישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי**

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	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה 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 עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
---	------

עמ' 144

מידע: 24-00788 רישוי: 24-1631 ת.בניין: 0236-017

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

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	25-0102	תאריך הגשה	15/01/2025
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	השופטים 3, גדעון 2	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6951/58	תיק בניין	0334-003
מס' תב"ע	1, 9077, 58, 3616, 2710 א, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	429.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות עירונית לב העיר בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	משה נבנצאל	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	גיא גיל כהן	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	שלומית יפעת	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	קרן עינב	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	אריה אדלכאום	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	מרים שמגר	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	נאוה אולחה	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	אילן שמואל קמיל	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	יוסף קירש	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	עידית כהן	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	אמיר גנסיין	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	אורית שטיגליץ גנסיין	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	אריאל אולחה	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	תמר ניסים	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	נעה יפעת	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
בעל זכות בנכס	טל יפעת	השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504
עורך ראשי	גולן ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	מרים גינדיס	קרן היסוד 9, גבעת שמואל 5405108
מורשה חתימה מטעם המבקש	דור ריטמן	קרליבך 4ג, תל אביב - יפו 6713208

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מחסן, חדר הסקה וכביסה ומקלט במרתף, כמפורט:
- לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, תוספת פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות, תוספת פירים תשתיות בחלל גרעין המדרגות.
 - בקומת המרתף: שינויי פנים ותוספת שטח למקלט הקיים.
 - בקומת הקרקע: שינויי פנים, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור הקיימות בחזית הצד הצפונית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה, סגירה חלקית של הרצועה המפולשת עבור הרחבת יחידת הדיור המזרחית. חניית אופנים על במה קיימת בהיתר. הסדרת נישה לבלוני גז בתוואי הבניה.

- **בקומות קיימות 1,2,3:** שינויי פנים ללא תוספת שטח, תוספת מסתור כביסה ל-1 מ-2 יחידות הדיור הקיימות בחזית הצד הצפונית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה, פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בחזיתות הקדמיות, סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית לרחוב השופטים בקו הבנייה, סגירת מרפסות בחזית הצד המזרחית בסגירה קלה, סגירת מרפסת בחזית הקדמית לרח' גדעון בקו הבניין בסגירה קלה.
 - **תוספת קומה 4 חדשה:** תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות עבור 2 יחידות דיור. 1 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם 2 מרפסות גזוזטרה, חדר שיפור מיגון ותליית כביסה בשטח יחידת הדיור.
 - **תוספת קומת גג חלקית, קומה 5:** עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור למערכות, מרפסת גג בחזית הקדמית לרח' השופטים מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה ותליית כביסה בשטח מרפסת גג בחזית הצד הצפונית, ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
 - **על הגג העליון:** 10 פאנלים סולאריים ו-10 מעבי מזגנים, בשטח גג משותף עם גישה במדרג הכלליות של הבניין.
 - **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון, גדרות בגבולות מגרש, נישא לפילר חשמל וגמל מים בגבול המגרש הצדדי מזרחי ונישה לאשפה בגבול המגרש הצדדי הצפוני.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן בקומת מרתף, עבור 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט, מחסן וחדר הסקה וכביסה במרתף, עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לבניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה וכביסה במרתף, עבור 8 יח"ד.	1955	760		
לשינויים והוספת מחסן במרתף, ולשינויים בקומת העמודים. *** ללא שינוי במספר יחידות הדיור ***	1956	200		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה. הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי כל חלקות המשנה.

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 58, 3616 א' רובע 3, רחוב לא ראשי בתחום אזור הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	5 + קומת גג חלקית	תוספת קומה וקומת גג חלקית סה"כ: 5 + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב השופטים:	4.00 מ'	3.56 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
קדמי לרחוב			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גדעון: צדדיים:	4.00 מ' 3.00 מ'	3.46 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר. צד צפון: 1.26 מ' סגרת מרפסות קיימות בהיתר בסגירה קלה. ניתן לאשר. צד מזרח: 1.53 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע: בקומות הטיפוסיות הקיימות: בקומות התוספת:	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבנין הפונה לקרן הרחובות, הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה. עד 13 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל ממ"ד)	מבוקש מילוי קומת הקרקע עבור תוספת מעלית, נישה לכלוני גז, סגירת מבואה לבניין. מבוקשת בנייה בתחום הרצועה המפולשת עבור הרחבת דירה - 13 מ"ר ללא תוספת מיגון.	ניתן לאשר.
סגירת קומת עמודים רצועה מפולשת: בינוי בתחום הרצועה המפולשת:	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה	מבוקשת בנייה בתחום הרצועה המפולשת עבור הרחבת דירה - 13 מ"ר ללא תוספת מיגון.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	רציפה. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, שטחי רווחה לדיירי הבניין, חדר אשפה, חדר גז, תוספת/הרחבת יח"ד ומחסנים למעט בשטח הרצועה המפולשת. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	בהתאם בהתאם.	
מספר יחידות דיור, בקומות התוספת: בקומת הגג החלקית: סה"כ:	2 יח"ד (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) 2 יח"ד (לפי מקדם 70) 4 יח"ד	2 יח"ד 4 יח"ד	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	בקומת התוספת 3.83 מ'	נדרש עבר תקרת מעבר. ניתן לאשר.
מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה חזית קדמית לרחוב: שטח: שטח ממוצע: סגירת	לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א'. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לאורך	בהתאם בהתאם בהתאם מבוקשת סגירה של כל	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות:	האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	המרפסות השקועות למחצה בקו חזית המבנה. בהתאם.	
בקומות התוספת:	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בהתאם	
תוספת מרפסות בחזית הקדמית:	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית ז.	בהתאם.	
בנייה על הגג:			
שטח הגג:	קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות	בהתאם	
תכסית :	65% משטח הגג בקונטור המותר (=153.4מ"ר)	בהתאם	
נסיגה לחזית קדמית:	3.00 מ' מחזית קדמית אחת 1.20 מ' צקו החזית הקדמית הנותרת	3.17 מ' בחזית לרח' גדעון 1.60 מ' בחזית לרח' השופטים.	
גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים):	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית	בהתאם	
בינוי:	הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	בהתאם	
מצללה על הגג: נסיגות ממעקה	לא יפחת מ - 1.20 מ'		

עמ' 150

מידע: 24-01832 רישוי: 25-0102 ת.בניין: 0334-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג גובה	גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	בהתאם 2.98 מ'	
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: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	בהתאם	

התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת הקרקע:	שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים יהיה מינימלי תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה. סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת תתוכנן בהתאמה למקצב העמודים הקיים ותאושר בחלקה הצידי של החזית בלבד. חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	בהתאם	
בקומות הקיימות:	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	בהתאם	
בקומות התוספת:	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות	בהתאם	

עמ' 151

מידע: 24-01832 רישוי: 25-0102 ת.בניין: 0334-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהו שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית.		
בקומת גג חלקית חדשה:	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	בהתאם	
מרפסות:	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

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

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת

עמ' 152

מידע: 24-01832 רישוי: 25-0102 ת.בניין: 0334-003

הערות	לא	כן	
		X	פיתוח שטח / גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 03.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה

חוות דעת מיום 30.7.25 (מוצג 2500)

הבקשה כוללת:

תוספת 4 יחידות דיור למבנה מגורים קיים עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לאופנועים

4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

5 מקומות חניה לאופניים

חסר:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים לא ניתן לתכנן בשטח המגרש

את 4 החניות הנדרשות למילוי התקן.

נדרש להציג:

1. מקום חניה לאופנוע 1 - יש להשלים בתכנית קומת הקרקע.

3. נדרש לתקן את טבלת המאזן בהתאם, בתכנית הבקשה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן

חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים,

ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס'

65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2)

ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 31.07.2025

מוצגת נישת אשפה ובה מיכלים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 02.11.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות אין צורך לכריתת עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.

לא נדרש ערך הפיצוי נופי.

עמ' 153

מידע: 24-01832 רישוי: 25-0102 ת.בניין: 0334-003

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 31.07.2025

חוות דעת מיום 29.7.25 (מוצג 2500)
התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.03.2023

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.00	15.00	2.00	כריתה	
2	פיקוס השדרות	3.00	15.00	2.00	כריתה	
3	לגרסטרמיה הודית	6.00	15.00	3.00	כריתה	
4	פיקוס השדרות	5.00	25.00	4.00	שימור	3,534.30

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 12.09.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו - שינוי בקומת המרתף.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.06.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 58 בגטש 6951 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 02.06.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מחסן, חדר הסקה וכביסה ומקלט במרתף,

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן בקומת מרתף, עבור 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

2. אישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	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	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים 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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
8	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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

עמ' 155

מידע: 24-01832 רישוי: 25-0102 ת.בניין: 0334-003

#	התנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מחסן, חדר הסקה וכביסה ומקלט במרתף,

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן בקומת מרתף, עבור 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

2. אישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	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	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 מחלקת שיפוץ מבנים 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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

עמ' 157

מידע: 24-01832 רישוי: 25-0102 ת.בניין: 0334-003

#	תנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-2055	תאריך הגשה	14/12/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	

כתובת	הזוהר 34, אונקלוס 1	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	6106/449	תיק בניין	0584-034
מס' תב"ע	ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	689.00
	1184, 1364, 2543, 3729, 464, 495, 50, סי-די,		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלום ונתן יזמות בע"מ	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707
בעל זכות בנכס	רחל אבישר	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	לילי אפשטיין	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	גבריאיל אדזיאשוילי	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	אסתר אדזיאשוילי	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	שלי זיו קוברסקי	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	לימור ריכטר	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	אסתר שגיא	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	לילי רז	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	חווה גולן	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	אור לידור זיקה	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	עפר תודר	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	נתן רז	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	אביב פליבודה	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	דנה ארד	רבבה 408, רבבה 4483900
עורך ראשי	שחף זית	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדי גבע	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך עדכון תחנת תנועה במכון הרישוי בהחלטת ועדת המשנה מתאריך 22/02/2023.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת ועדת המשנה מתאריך מתאריך 22/02/2023 אושר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה. בשלב בקרת התכן לבקשה נערכו שינויים בתוואי ומערך תכנון

עמ' 159

מידע: 21-01513 רישוי: 22-2055 ת.בניין: 0584-034

קומות המרתפים. לשם כן נבדק התכנון וניתנה חו"ד מעודכנת בתחנת תנועה וחניה במכון הרישוי
בתאריך 07/05/2025
להלן:

חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה 1500 ב - 4.5.25 ותכנית אדריכלית מ - 5.5.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 26 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל
120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום לרכב נכה, ב - 2 קומות מרתפי חניה

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

26 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ע. בשארה

חסרים

=====

7 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

=====

עורך הבקשה שחר זית בדק אפשרות לתכנון מרתף חניה נוסף והגיש מכתב מפורט בנושא.
חוות דעתו מנומקת ומסקנותיו מקובלים על תחנת תנועה.

המלצה:

=====

1. לאשר הסדר חניה המתוכנן

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח
תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים
ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 -
ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

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

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 22/02/2023 ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה,
לתקן את החלטת הוועדה ולאשר פתרון חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן ע"י השתתפות
בקרן חניה.
יתר ההחלטה נותרת על כנה.

דרפט קודם

ממצאים

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממזרח ברחוב אונקלוס 3. הבניין המבוקש מכיל:

1. בקומות מרתף 2, 1-: חניון קונבנציונלי עבור 18 מכוניות כולל רכב נכים וחללים טכניים משותפים לרבות חדר טראפו.
2. בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור בקומה. יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווחי הצד, ויח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. מבואת כניסה, פיר מדרגות ומעליות וחללים טכניים משותפים.
3. בקומות 5-1: 4 יחידות דיור בכל קומה. עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזזטרה מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות הקדמיות ובחזית הצד הצפונית בתחום קוי הבניין. מעברים ומבואות משותפים, בקומה 5 מקורות הגזזטראות בפרגולה בנויה.
4. בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): 2 יחידות דיור. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות. מרפסת הגג של יחידת הדיור המערבית בחזית לרח' הזוהר מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
5. בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גג לגל יח"ד.
6. במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים, נישה למד מים בצמוד לקו המגרש הצדדי המזרחי, רמפה לכניסה למרתפי החניה ואוורור חדר הטראפו בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 8 יחידות דיור ו-6 מקומות חניה בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 8 יחידות דיור ו-6 מקומות חניה בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3.	1966	191

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקש "שלום ונתן יזמות בע"מ" בידי מיופה כח מטעם החברה באמצעות חותמת רשמית וחתימה ידנית וכן בשם 10 מבעלי הזכויות בקרקע להם כ- 83% ברכוש המשותף ע"י מיופה כוחם עו"ד מנשה וחניש. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

עמ' 161

מידע: 21-01513 רישוי: 22-2055 ת.בניין: 034-0584

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברוחב שאינו מחוץ לאזור ההכרזה)

- היתר המקור משנת 1966
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין קדמי לרוחב אונקלוס קדמי לרוחב הזוהר לצד מזרח לצד מערב	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים - קומה טיפוסית שטחי שרות	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית. לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=583.51מ"ר)	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. כ-30%=891.15	
מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. עד 13.46 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-7 מ"ר ליח"ד.	
מס' יחידות מותר	36 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	26 יח"ד	
גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)			

סטייה	מוצע	מותר	
	3.30מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.50מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	5.00מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע: רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית.	- אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	חצרות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	
	בהתאם להוראות התכנית.	בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	
	3.00מ' בחזית לרח' הזוהר 2.00 מ' בחזית לרח' אונקלוס.	קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים

מותר	מוצע	סטייה	
<p>מסתורי כביסה</p> <p>גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר</p>	<p>כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. לא תותר הצבתם לחזית הרחוב.</p> <p>עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר.</p>	
<p>מצללות: קומה עליונה (קומה 5) לפי מדיניות אדריכל העיר</p> <p>- - -</p> <p>מצללה על הגג: (בחזית הקדמית)</p>	<p>יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש (1.60 מ'), ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.</p> <p>נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p> <p>פירוט חומרי ופרטי מצללה</p>	<p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	
<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.</p>		
<p>מתקנים סולאריים</p> <p>מיקום דודי מים</p>	<p>יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.</p> <p>לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.</p>	<p>מוצעים 20 פנלים סולאריים עבור 26 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	
<p>מזגנים</p>	<p>במסתורים ייעודיים או על הגג העליון</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	
<p>התאמה סביבתית</p>	<p>חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	

עמ' 164

מידע: 21-01513 רישוי: 22-2055 ת.בניין: 0584-034

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	קומה 1:- 2.71 מ' קומה 2:- 3.11 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	חניון קונבנציונלי עבור 18 מכוניות וחללים טכניים משותפים לרבות חדר טרפז.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	כ-83% משטח המגרש, שהם כ-569.28 מ"ר.	80% משטח המגרש - לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש. (=585.65 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- אזור
		+	מרפסות וגזוזטראות - עיצוב אחיד של המרפסות
		+	עיצוב המעטפת
		+	חיפוי מעטפת הבניין
		+	דודי אגירה
		+	גדרות
		+	פיתוח שטח - חלחול במרווח הקדמי - מתקנים טכניים - גובה - בתי גידול - כניסות
		+	מפלס כניסה קובעת

הקלות התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

עמ' 165

מידע: 21-01513 רישוי: 22-2055 ת.בניין: 0584-034

שם	כתובת	נימוקים
1. דנינו שושנה	רחוב אונקלוס 3, תל אביב - יפו 6291603	
2. הרשקוביץ אופיר	רחוב חולות נודדים 8, הוד השרון 4504104	
3. ראובני ערן	רחוב הזוהר 34, תל אביב - יפו 6291408	

עיקרי ההתנגדויות:

א. התנגדות מס' 1:

הוגשה התנגדותם של בעלי זכויות בבניין השכן בקיר משותף לבניין נשוא הבקשה בכתובת אונקלוס 3. להלן עיקרי התנגדותם:

1. תהליך ההריסה ייצור זעזועים קשים וסכנות לבניין שגם כך ישן מאוד ולא יציב. אנחנו אנשים מבוגרים ואין מי שיעזור לנו להתמודד עם מצב.
2. חשש לפגיעה בנפש לאנשים הגרים בבניין בשעת הריסה ובניה בבניין השכן בקיר משותף.
3. חשש לפגיעה ברכוש גם כן בשעת ההריסה והבניה בבניין השכן.
4. בשל הארכת הבנייה בבניין השכן לכיוון צפון יפגעו האור והאוויר בדירתנו.
5. הדירה בבצלוננו מושכרת ויגרם לנו נזק כלכלי מאובדן הכנסה בשל העבודות.

ב. התנגדות מס' 2:

הוגשה התנגדותו של בעלי תת חלקה 5 במגרש נשוא הבקשה, אשר אינו חתום על הבקשה, להלן עיקרי התנגדותו:

1. לא מתוכננים מספר מקומות חניה כמספר יחידות הדיור בבניין. הדבר מהווה עומס על החניה ברחוב ועל הדיירים.
2. כיום לבניין כניסה משותפת לחניה יחד עם הבניין הסמוך רח' הזוהר 36. הבינוי המתוכנן יאכופ הפרדת הכניסה בין שני הבניינים, דבר שיגרע שטח נוסף מחניות הרחוב לטובת כניסות לחניוני שני הבתים.
3. יש לתת את הדעת על החיבור העתידי בין הבניינים (שצפויים להשאר בעלי קיר משותף), כיצד הדבר ישפיע, יגביל, או ייצור בעיות הנדסיות ואף סיכונים מבניים במידה וינתן היתר בניה לבניין באונקלוס 3.
4. סכנת הצפה של החניון התת-קרקעי, סכנה שעשויה לנבוע חו"ח הן מחדירת מי תהום והן מארוע עליית מי הירקון.

התייחסות להתנגדויות:

א. התנגדות מס' 1:

1. 2. 3. הבקשה מלווה בפיקוח ישיר של קונסטרוקטור מטעם המבקש לשמירה על יציבות הבניינים בקיר משותף בעת ההריסה והבניה מחדש. תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הבניה המבוקשת בהמשך הקרי המשותף מצפון מורחקת מקו המגרש בין הבניינים בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוראות התוכנית החלה על המגרש. הדבר נועד לשם הכנסת אור ואוויר לחללים המתוכננים והקיימים על כן ההתנגדות אינה עניינית.
5. טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים וזנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

ב. התנגדות מס' 2:

1. הבקשה עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לנושא תקן החניה המוצע במגרש וניתן אישור למילוי חלק מתקן החניה הנדרש בתשלום לקרן חניה עבור פיתוח מקומות חניה עיקרוניים לתושבים בשל נתוני וגודל המגרש המדובר. מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות

- עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה עומד בכל הוראות התכנונית והמדיניות העירונית לעניין החניה המוצעת ההתנגדות אינה רלוונטית.
- תכנון החניה במגרש הנדון נבדקה בהתאם להיתר וסידור החניה החדש שאושר בבניין ברחוב הזוהר 36 ואינו מהווה פגיעה בזכויות הדרך ובאפשרויות לכניסה לחניה התת קרקעית בבניינים המתוכננים.
- הבקשה מלווה בפיקוח ישיר של קונסטרוקטור מטעם המבקש לשמירה על יציבות הבניינים בקיר משותף בעת ההריסה והבניה מחדש. תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- הבקשה מלווה ביעוץ אינסטלציה לתכנון ופיקוח על הסדרי החדרת המים והניקוז במגרש. הבקשה עומדת בכל הוראות המדיניות העירונית לשמירה על 15% חלחול טבעי במגרש לפחות. המגרש הנדון אינו בתחום פשט ההצפה מנחל הירקון.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה לסקה 25/01/2023

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.1.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 12.1.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 26 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. דרישת התקן: 27 מקומות חניה לרכב פרטי 1 מקום חניה לרכב נכים 6 מקומות חניה לאופנועים 26 מקומות חניה לאופניים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה. מתוכנן: 17 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 6 מקומות חניה לאופנועים במרתף 26 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע מתכנן תנועה ע. בשארה חסרים 10 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת: עורך הבקשה שחר זית בדק אפשרות לתכנון מרתף חניה נוסף והגיש מכתב מפורט בנושא. חוות דעתו מנומקת ומסקנותיו מקובלים על תחנת תנועה. המלצה: 1. להעביר לוועדה לאישור 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
עץ 8 בתחום הבניה, אינו בוגר, מבוקש ומאושר לכריתה,
יתר העצים (4 יח') נמצאים מחוץ למגרש ומבוקשים לשימור.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
מוצגים בתי גידול מתאימים מעל המרתפים.
ניתנו תנאים בהיתר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
=====

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	בוהיניה מגוונת	8.0	26.0	5.0	שימור	6,368
7	ברכיטון צפצפתי	8.0	19.0	4.0	שימור	3,967
8	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	2.0	0.	15.0	כריתה	
9	סייגרוס רומנזוף	7.0	25.0	5.0	שימור	2,835
10	מילה ירוקת-עד	7.0	17.0	5.0	שימור	7,875

חו"ד נוספות

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 10/07/2022

חלקה 449 בגוש 6106 בבעלות פרטית. - התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממזרח ברחוב אונקלוס .
2. אישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מלווה בפיקוח ישיר של קונסטרוקטור מטעם המבקש לשמירה על יציבות הבניינים בקיר משותף בעת ההריסה והבניה מחדש. הבניה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוראות התוכנית החלה על המגרש. הבקשה עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לנושא תקן החניה. תכנון החניה במגרש

הנדון נבדקה בהתאם להיתר וסידור החניה החדש שאושר בבניין ברחוב הזוהר 36 ואינו מהווה פגיעה בזכויות הדרך ובאפשרויות לכניסה לחניה התת קרקעית בבניינים המתוכננים. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	1. חו"ד אקוסטית של חברת אלטר מתאריך 13.07.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 1. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 2. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 3. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.
7	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה 2. פליטת גרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
8	1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
9	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.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

#	תנאי
5	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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	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	1. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 2. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 3. תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
5	1. יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו. 2. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 3. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 4. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

יניב מיליס: לתקן בממצאי תיק בניין לשנות 6 מקומות חנייה.
דרון ספיר: חוות דעת.

החלטה: החלטה מספר: 9**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממזרח ברחוב אונקלוס .
2. אישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מלווה בפיקוח ישיר של קונסטרוקטור מטעם המבקש לשמירה על יציבות הבניינים בקיר משותף בעת ההריסה והבניה מחדש. הבניה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוראות התוכנית החלה על המגרש. הבקשה עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לנושא תקן החניה. תכנון החניה במגרש הנדון נבדקה בהתאם להיתר וסידור החניה החדש שאושר בבניין ברחוב הזוהר 36 ואינו מהווה פגיעה בזכויות הדרך ובאפשרויות לכניסה לחניה התת קרקעית בבניינים המתוכננים. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401),

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401),

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים,
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין,
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר,
5	1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי

עמ' 171

מידע: 21-01513 רישוי: 22-2055 ת.בניין: 0584-034

#	תנאי
	יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.

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	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	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

עמ' 172

מידע: 21-01513 רישוי: 22-2055 ת.בניין: 0584-034

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 22/02/2023 ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, לתקן את החלטת הוועדה ולאשר פתרון חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

יתר ההחלטה נותרת על כנה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
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	1. חו"ד אקוסטית של חברת אלטר מתאריך 13.07.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 1. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 2. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 3. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.
7	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה 2. פליטת גרטרור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
8	1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
9	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.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
5	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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	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	1. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 2. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 3. תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
5	1. יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו. 2. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 3. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 4. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0491	תאריך הגשה	29/03/2023
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים

כתובת	יונה הנביא 39	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6915/11, 6915/10	תיק בניין	0111-039
מס' תב"ע	9087, 44, 2510, ג, מ, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	441.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ	שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034
בעל זכות בנכס	צבי פורת	יונה הנביא 39, תל אביב - יפו 6330239
בעל זכות בנכס	ורדה פורת	יונה הנביא 39, תל אביב - יפו 6330239
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	דניאל שפירא	התומר 5, חולון 5835224
מורשה חתימה מטעם המבקש	נצח ויקטור ארביב	שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 23.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-7.7.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ-18.11.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 9 יחידות דיור (6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו-37 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

11 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

12 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

9 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה משה גולדברג

עמ' 175

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 29.10.2025

בית משותף ובו 9 דירות ו371 מ"ר מסחר
כלי אצירה נדרשים: 5 מכלים בנפח 360 ליטר כ"א

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.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 26.10.2023

תיקונים הוטענו למגירה 2500 בתאריך 18.11.25
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה שהתקבלה ב-19/06/2024 הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה לצורך אישור יח"ד אחת נוספת.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. לאחר החלטת הוועדה מ-19/06/2024 התקבלה פנייה ממבקש עם בקשה לדיון נוסף לצורך אישור יח"ד אחת נוספת בקומה ראשונה. דהיינו מתבקש לאשר 9 יח"ד ולא 8 יח"ד (כפי שאושר בהחלטת הוועדה מ-19/06/2024). המגרש הנדון נמצא בתחום איזור מגורים ב בתכנית 2510 אשר קובעת כי מספר הקומות וצפיפות הבניה יהיו על פי הוראות תכנית בניין עיר 44 על שינוייה כולל תכנית מ'.

תכנית מ' קובעת בסעיף 15 קובעת את ההוראה הבאה:

סעיף 15 ג - צפיפות והתרת/תוספת יחידות דיור

(א) הצפיפות בכל מגרש תהיה בהתאם להוראות התכנית החלה עליו.

(ב) כל שטח הנותר ממגרש, לאחר חלוקה של שטח המגרש במקדם הצפיפות, שגודלו קטן ממקדם הצפיפות, לא יקנה זכות להקמת יחידת דיור.

(ג) על אף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית להתיר - **ללא תוספת אחוזי בניה**-הקמת יחידת דיור אחת נוספת למספר יחידות הדיור שניתן להם על פי מקדם הצפיפות, באם נתקיים אחד מהתנאים האלה:

1. הוועדה המקומית תשוכנע כי הדבר דרוש לשם תכנונו הטוב של הבנין וקבלת מספר שווה של יחידות דיור בכל אחת מקומות הבנין.

2. אם חלוקת שטח המגרש במקדם הצפיפות שחל באותו האזור מותרת יתרה העולה על מחצית אותו מקדם הצפיפות.

לאחר בחינת הנושא ניתן לראות כי תוספת יח"ד אחת נוספת בקומה הראשונה דרוש לשם תכנונו הטוב של הבניין וקבלת מספר דירות שווה בכל קומה, לפי כך אין מניע לאשר את המבוקש.

2. כתוצאה מתוספת יח"ד השתנה תקן חנייה. נוסף מקום חנייה אחד (סה"כ 12 מקומות חנייה) על חשבון מחסן דירתי אחד (סה"כ מבוקש 3 מחסנים דירתיים).

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י יאנה פיצ'ווד'קין)

לאשר תוספת יח"ד אחת נוספת בקומה הראשונה לבניין המתוכנן, כך שלאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין כמפורט:

בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 9 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו-9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי.
 2. קומת מרתף עליונה: 3 מחסנים דירתיים ו-3 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
 3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
 4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע ויח"ד אחת מלאה.
 5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
 6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה.
 7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
 8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
 9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
 10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.
- סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 177

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

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

תנאים לתעודת גמר

#	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 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 רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

הריסת בניינים קיימים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו-9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה.
2. קומת מרתף עליונה: 4 מחסנים ו-2 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה.
7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.

סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש קיימים שני בניינים בעלי 1-2 קומות, סה"כ 3 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
יונה הנביא 39 - בניין בן קומה אחת.	10/01/1926	1062	
יונה הנביא 39- תוספת אגף לבניין קיים בן קומה אחת - שני מטבחים, שני חדרי מקלחת ומרפסת מזוגגת.	19/01/1934	56	
יונה הנביא 39א - שינויים בבניין קיים.	27/08/1970	247	

בעלויות:

שתי החלקות בבעלות פרטית של אותם בעלים (2 בעלים). רשומה הערת אזהרה על שם החברה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

בניה חדשה (5,6) (תכנית מ', 44, 2510 - כרם התימנים, מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	תכנית מ' 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית. תכנית ג' חדרי יציאה לגג סה"כ 4 קומות וחדרי יציאה לגג	5 קומות + קומת גג חלקית	פורסמה הקלה לתוספת

עמ' 179

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5 קומות + קומת גג חלקית	(ראה הערה מס' 2)	קומה, שכן ניתן לאשרה (ראה הערה מס' 2).
קווי בניין:			
לרח' יונה הנביא	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	2.70 מ'	פורסמה הקלה ל-10%, שניתן לאשרה שכן תואמת את התכנית המופקדת.
צדדי מערבי	3.00 מ'	2.70 מ'	פורסמה הקלה ל-10%, שניתן לאשרה שכן תואמת את התכנית המופקדת.
קו בניין אחורי	5.00 מ'	4.50 מ'	פורסמה הקלה ל-10%, שניתן לאשרה שכן תואמת את התכנית המופקדת.
	התאמה למופקדת:		
	4.00 מ'		
	2.50 מ'		
	2.50 מ'		
	4.50 מ'		
זכויות בנייה	לפי תכנית 44 ו-מ' 146% משטח המגרש = 643.86 מ"ר + מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר * 5 קומות + 23 מ"ר * 3 חדרי יציאה לגג = 69 מ"ר. סה"כ: 812.86 מ"ר + שטחי שירות בקומת הקרקע + ממ"דים התאמה למופקדת: במגרשים הקטנים מ- 500	כ- 812 מ"ר + שטחי שירות בקומת הקרקע + ממ"דים מינימליים	

עמ' 180

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר סך כל השטחים (כולל חדרי יציאה לגג) - עד 325% משטח המגרש = 1433.25 מ"ר	1009 מ"ר	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית מ' - מקדם צפיפות 55 מ"ר קרקע ליח"ד. 441 מ"ר / 55 מ"ר = 8 יח"ד. התאמה למופקדת: מקדם צפיפות 80 המחושב מסך כל השטחים המותרים לבנייה (325%), לא כולל שטחי מסחר. 1009-48 80 / 961 = 12 יח"ד =	8 יח"ד.	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה קומה מסחרית בהתאמה למופקדת	4.5 מ' התאמה למופקדת: גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, לא יפחת על 4.50 מ' נטו. גובה חזית המזוגגת לא תפחת מ-4.0 מ' היקף שטח המסחר לא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע.	ברוטו 4.80 מ' נטו 4.40 מ' 4.20 מ' פחות מ-50% משטח הקומה.	פורסמה הקלה שניתן לאשרה, ראה הערה מס' 3. פורסמה הקלה שניתן לאשרה, ראה הערה מס' 3.
חדרי יציאה לגג מתכנית ג' תכסית בניה כולל	23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה. (3 יח"ד) = 69 מ"ר ניתן לבנות עד 50% משטח הקומה (כולל שטחי שירות)	מבוקש חדר יציאה לגג, פורסמה הקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג. כ- 51% משטח הקומה. ניתן לתקן ללא שינוי מהותי בתכנון, יינתן כתנאי טכני.	
גובה בנייה	2.50 מ'	2.90 מ' נטו	פורסמה הקלה, שניתן לאשר

עמ' 181

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה בנייה ברוטו	4.00 מ'	4.50 מ'	פורסמה הקלה, שניתן לאשר
נסיגות	1.2 מ'	0.00 מ'	פורסמה הקלה לאי נסיגה מחזיתות הצדדיות, שניתן לאשר.
בינוי התאמה למופקדת	גישה לשטח משותף התאמה לתכנית המופקדת: שטחי הבנייה המרביים בקומת הגג ייקבעו על פי תכנית 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. גובה - לא יעלה על 4.5 מ'	ניתן פתרון גישה לשטח המשותף ע"י מדרגות. כ- 51% משטח הקומה. ניתן לתקן ללא שינוי מהותי בתכנון, יינתן כתנאי טכני. 4.10 מ' - לחזית קדמית 2.15 מ' לחזית אחורית 4.50 מ'	
שימושים:	מגורים עם מסחר בקומת הקרקע	מגורים עם מסחר בקומת הקרקע	

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	3.00 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חנייה, מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, שטח נלווה לדירה,	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (8) בבניין ובשטח	4 מחסנים בשטח 4.66-12.00 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	של עד 12 מ"ר.		
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם לנקבע.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	גישה לשטח נלווה דרך הדירה.	
תכנית 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 = 66 מ"ר	תכנית המרתף כ- 81% משטח המגרש, המשאירה כ- 19% לחלחול.	

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 לנקבע בהנחיות העיצוב.	
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 לנקבע בהנחיות העיצוב.	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונוליים	בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב.	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית.	בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב.	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב. מוצעות מעקות מסגרות.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	לא סומן אזור בכל חלקי הדירות. יידרש כתנאי טכני סימון אזור מואלץ.
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	פורסמו הקלות מתכנית המופקדת להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין

תקנה	כן/לא	הערות
		הקדמי ואחורי,
פיתוח שטח/גדרות	כן	
בריכות שחיה	כן	
מפלס כניסה קובעת	לא	לא הוצג גובה אבסולוטי של הכניסה - לא ניתן לבחון. יינתן כתנאי טכני בהתאמה להנחיות המרחביות.
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. קיימת החלטה על איחוד חלקות 10 ו-11 (יונה הנביא 39 ויונה הנביא 39א) מ- 07/07/2021.
2. פורסמה הקלה לתוספת קומה, שכן ניתן לאשר בהתאם לבקשות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת המאשרת באזור 5 קומות וקומת גג חלקית, שכן שטח לקומה הנוספת הינו בסל השטחים המותרים לבנייה ופורסמה הקלה לניוד השטחים בין הקומות.
3. בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו-6. הבקשה הנ"ל יצא לפרסומים לפני הפקדת התכנית ובהתאמה לתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78 ברובעים 5 ו-6, אך בחלק מהנושאים בסתירה לתכנית המופקדת. בתאריך 26.02.23 התקיימה פגישה לנושא התייחסות לבקשות להיתרי בנייה בתקופת הפקדת תכנית רובע 5 ו-6 אצל מהנדס העיר. במהלך הפגישה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77-78 שאינם תואמים את הוראות התכנית המופקדת כגון קווי בניין, שימושים בקומת הקרקע במגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה. נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בניה בתקופת המעבר עד לאישור התכנית. לאחר מכן התקיימה פגישה נוספת ב- 12/02/2024 בה סוכם:
- א. בקשות בתחום רובע 5 ו-6 שעברו תנאי סף וקיבלו אישור להתקדם לפרסומים לפני הפקדת התכנית בתאריך 22.12.22, יומלצו בחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.
- ב. בנוסף לנאמר בסעיף 1, בקשות עם תיק מידע שיצאו לפני המופקדת בהתאם לסעיף 77-78 וטענו למערכת בקשה לבדיקת תנאי סף ראשונית או לחילופין קיימו תיאומים מוקדמים, לפני הפקדת התכנית, יומלצו אף הן לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97(א) לחוק התכנון והבנייה.
- ג. שאר הבקשות אשר לא נמנים בסעיפים 1 ו-2, כולל בקשות שקיבלו תיקי מידע לפני הפקדת התכנית והסתמכו על 77-78, יידרשו להתאמת הבקשה להוראות המופקדת.
- הבקשה הנדונה קבלה אישור להתקדם לפרסומים בתאריך 20/12/2022 (לפני הפקדת התכנית), לפי כך הוחלט להוציא את הבקשה להשלמת פרסומים מתכנית מופקדת.
4. נעשה תיאום תכנון עם צוות התכנון לגבי פיתוח השטח מול חזית מסחרית והובהר כי יש לתת רצועת גיבון תוך כדי שמירה על מעבר חופשי להולכי הרגל לטובת המסחר, ללא גדרות בחזית קדמית.
5. בקומת המרתף נשאר שטח פנוי מבינוי ברוחב של 3 מ', מה שיאפשר מעבר תשתיות בעתיד במידה ויידרש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 146% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 146% המותרים על פי תכנית מ' בשל תוספת קומה
3	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר
4	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
6	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
7	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מערבית ומזרחית.
9	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג, לעומת 34% המותרים
10	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר.

#	הקלה
11	הגבהת גובה נטו חדר יציאה על הגג מ-2.5 מ' ל-2.9 מ'.
12	איחוד חדרי יציאה על הגג והצמדתם לדירה אחת.
13	תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירה בחדרי יציאה בגג.
14	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.95 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.5 מ'.
15	ניוד זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג (עד 50% משטח הגג).
16	פטור ממרפסות שירות
17	בניית מצללה מבטון
18	הקמת בריכת שחיה במפלס קומת הגג
19	הגדלת תכנית הבניה במגרש ל-55% במקום 40% המותרים על פי תכנית
20	הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת בנוגע לשטח הקומה המסחרית- פחות מ-50%
21	הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת בנוגע להארכת החזית המסחרית מעבר ל-6 מ'.
22	הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת לעניין גובה נטו קומת מסחר
23	הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת לעניין הבלטת המרפסות ל-1.2 מ' בחזית הקדמית ו-1.6 בחזית האחורית.
24	הקלה לחריגה מתוכנית מופקדת בנוגע לגודל דירה קטן מ-47 מ"ר

תאריך הודעה אחרונה: 18/04/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה רלוונטית, המוצע עומד בזכויות הבנייה המותרות לפי תכנית.
2	ההקלה אינה רלוונטית, המוצע עומד בזכויות הבנייה המותרות לפי תכנית.
3	ניתן לאשר חריגה של 10% מקו הבניין המותר, בהתאמה לקווי הבניין המותרים לפי תכנית המופקדת ושכן השטחים המוצעים במסגרת המותר.
4	ניתן לאשר חריגה של 10% מקו הבניין המותר, בהתאמה לקווי הבניין המותרים לפי תכנית המופקדת ושכן השטחים המוצעים במסגרת המותר.
5	ניתן לאשר את ההקלה, שכן פורסמה הקלה נוספת לחריגה מתוכנית מופקדת.
6	ניתן לאשר את ההקלה, שכן פורסמה הקלה נוספת לחריגה מתוכנית מופקדת.
7	נוסח ההקלה לוקה בחסר. מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית. ניתן לאשר את ההקלה שכן שטח לקומה הנוספת הינו מהזכויות המותרות (ומבוקשת הקלה לניודם) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר מאפשרת בנייה של 5 קומות וקומת גג חלקית באזור.
8	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות של תכנית המופקדת.
9	אינה הקלה. ניתן לאשר בנייה עד 50% מכוח תכנית ג' לבנייה כוללת, שכן תואם את מגמת התכנון באזור והוראות של תכנית המופקדת.
10	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות של תכנית המופקדת.
11	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות של תכנית המופקדת.
12	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור.
13	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור.
14	אינה הקלה. מדובר בחצר אנגלית שתואמת ברוחב ובשטח את התקנות והנחיות המרחביות.
15	ניתן לאשר את ההקלה לצורך מימוש הזכויות ובהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת.
16	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור ושכן בהוראות התכנית המופקדת לרובעים 5-6 אין דרישה למרפסות שירות.
17	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור.

#	התייחסות
18	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור. הבריכה מוצעת בנסיגות הנדרשות ממעקות מרפסת הגג.
19	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת לרובעים 5-6.
20	ניתנת לאישור לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה מתכנית מופקדת בשטח המסחר פחות מ-50% בסתירה מהתכנית המופקדת (ראה הערה מס' 3 בהערות נוספות).
21	ניתן לאשר את ההקלה לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה מתכנית מופקדת להארכת חזית מסחרית מעבר ל-6 מ' (ראה הערה מס' 3 בהערות נוספות).
22	ניתן לאשר את ההקלה לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה מתכנית המופקדת לעניין גובה נטו לקומת מסחרית. (ראה הערה מס' 3 בהערות נוספות).
23	ניתן לאשר את ההקלה לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה מתכנית מופקדת לעניין הבלטת המרפסות ל-1.2 מ' בחזית הקדמית ו-1.6 בחזית האחורית. (ראה הערה מס' 3 בהערות נוספות).
24	ניתן לאשר את ההקלה לאור כך שפורסמה הקלה מתכנית מופקדת בנוגע לגודל דירה קטן מ-47 מ"ר. (ראה הערה מס' 3 בהערות נוספות).

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ריזל מיכל - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237	1. על פי הבקשה נדרשת שתילה של לפחות חמישה עצים במגרש. בתוכנית קומת הקרקע מופיעים שבעה עצים, אלא ששלושה מתוכם ממוקמים בחלקו המזרחי של המגרש, מעל חניון, ללא אדמה מתחתיהם. בהתחשב בקרבה המתוכננת בין הבניינים (כ-4.3 מטר) ובגובה המתוכנן, מן הראוי מן האפשר לשתול בחלק המערבי עצים שיפרידו בין המבנים, יפחיתו מהנראות של המסה הבנויה ומהצפיפות הנתפסת, וימתנו את המפגע האקוסטי שנוצר עקב ה'קניון' בין הבניינים. 2. בהתייחס לחריגה מקו בניין צדדי" ו- "הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית ומזרחית". מהבקשה להיתר עולה כי המרחק המתוכנן בין המבנים עומד על 4.3 מטר לערך. במצב כזה נוצר מפגע אקוסטי, שלא לדבר על מניעת אור שמש ואוויר, ועל הצפיפות הנתפסת. 3. שחרור עשן מחנייה תת קרקעית - בתוכנית קומת הקרקע של ההיתר המבוקש מופיע פתח שחרור עשן מחדר משאבות ומהחניון. פתח זה ממוקם במרחק של 1.5 מ' מחלונות חדרי השינה בדירתי מכיוון שהמרחק בין מגרש 39-39 א ובין המגרש שבכתובת יונה הנביא 41 עומד על 5-6 מטר, ומכיוון שבבניין של יונה הנביא 41 אין מגורים בחזית המערבית, מן הראוי להעביר את פתח שחרור העשן לחלקו המזרחי של המגרש. 4. גישה לחניה - כיום ממוקמות חניות בעורף הבניינים 37 ו-39 א. חניות אלו משורתות על ידי המרווח הקיים היום בין הבניין של יונה הנביא 37 ובין המבנה של יונה הנביא 39 א. שתי חניות רשומות כחוק כרכושי בלשכת רישום המקרקעין של מדינת ישראל.
2	חבקין יואב - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237	התכנית המבוקשת חוסמת את המעבר המשותף בין שני הבתים ברחוב יונה הנביא 37 ו-39 ומונעת מהמתנגדים להגיע לחניות שלהם הנמצאות מאחורי הבית. פירוט במסמך המצורף.
3	שירה אבן - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237	כבר למעלה משנה וחצי שאנחנו מתמודדים יום יום עם פגיעה ממשיית באורח החיים שלנו. בין היתר: סגירת רחובות ונתיבים

נימוק	מתנגדים	#
<p>מהותיים לצורך התניידות עם רכב בסביבת המגורים שלנו. 2. הפיכה של רחוב יונה הנביא שהוא רחוב חד סטרי לנתיב אוטובוסים מרכזי בעיר, ועוד אין ספור קשיים קשים מנשוא. נוסף על כך, ניתן היתר בנייה לפני שנה לבניין ממול, יונה הנביא 38, אשר מייצר כמויות נזק בלתי סבירות, גורם לצפיפות ברחוב שלא מאפשרת לאוטובוסים לעבור ברחוב, פגיעה ברכבים החונים בכחול לבן ביונה הנביא. אנחנו סובלים מכמות רעש בלתי סבירה לכל אורך שעות היום ופקקים האיומים שנוצרים בהתנגשות של המשאיות עם האוטובוסים. הפניה היא למעשה, כדי לוודא שתהליך הריסת בניין יונה הנביא 39 לא ישבית לחלוטין את מעט הנורמטיביות שעוד נותרה בשגרת החיים של דיירי הבניין הסמוך</p>		
<p>בניה בהתאם לתוכניות שבנדון תמנע גישה לחניות שלנו, וחסימת המעבר לרכב אשר הינו דרך משותפת למעבר כלי רכב מרחוב יונה הנביא לחניות הנמצאות בעורף המבנה. מדובר בדרך משותפת לשני הבתים, אשר כיום היא ברוחב שנע בין 3.45 מ' ל 3.7 מ' ובהתאם לתוכניות הנ"ל יוותר מעבר ברוחב שאינו עולה על 1.68 מ' בלבד, מרווח אשר אינו מאפשר מעבר של כלי רכב.</p>	<p>זוהר האגן - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237, יואב חבקין - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237, ציפורה הגדוש - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237, רחל גוטסמן - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237</p>	4

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>1. עצים קיימים היום על שטח המקרקעין ותוכננו בתאום מלא עם יועצים מקצוע של הפרויקט. 2. א. לעניין הקלות מקווי הבניין שפורסמו - המוצע תואם את הוראות תכניות תקפות, תקנות סטייה ניכרת ומגמת התכנון באזור. הומלץ לאשר את ההקלה בהתאמה לתכנית המופקדת. ב. לעניין מפגע אקוסטי ומניעת אור שמש ואוויר. הבניין תואם את מגמת התכנון באזור, עומד בשטחים המותרים לתכנית ובתקנות סטייה ניכרת לעניין תוספת קומה. הבקשה להיתר מגובה על ידי יועץ אקוסטי, בדוח אקוסטי, כחלק מתנאי איכות הסביבה שמאשר כי התכנון עומד בתקנים. 3. לעניין שחרור עשן- שחרור עשן הנו שחרור פסיבי ורק במקרה קיצון של חרם ושרפה. המתנגדת פועל בהתאם לתקנות וחוק תכנון ובניה. מדובר בחניון שקט ואוטומטי באופן מלא ולכן אין כל רעש שיגיע משחרור עשן שיוזגש שוב שיעשה אלא רק במצבי חרם. 4. לעניין נושא החנייה - ראה התייחסות להתנגדות מס' 1.</p>	1
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>ראה התייחסות להתנגדות מס' 1.</p>	2
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>לא הועלו טענות תכנוניות בנוגע לבניין המבוקש. הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.</p>	3
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>יצוין כי הוגשה בזמנו התנגדות דומה בבקשה לאיחוד חלקות של יונה הנביא 39, יונה הנביא 39 ולאחר הבדיקה של שירות המשפטי וגורמים מקצועיים במנהל ההנדסה ונמצא כי: 1. לאחר בחינת המסמכים אשר הועברו לשירות המשפטי לא נמצא כי הותר בהיתר חניה ומעבר לכלי רכב לחניות בעורף המגרש המצוי ביונה הנביא 37 תוך מתן זיקת הנאה. 2. מהמסמכים אשר הועברו לעיון עולה, כי במסגרת תרשים מגרש המופיע בתכנית היתר 3/119 מיום 5.12.1991 לתוספת בניה במגרש המתנגדים סומנה כניסה משותפת לחניה קיימת כמצב קיים אך ההיתר עצמו אינו כולל חניות בקרקע או קביעת זיקת הנאה למעבר משותף, להיפך הדבר, בהיתר הבניה המילולי כתוב במפורש כי "דרושים וחסרים 2 מקומות חניה". 3. גם ביתר המסמכים שהועברו אין כדי לתמוך בטענה כי חניות במגרש</p>	4

עמ' 187

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	הותרו בהיתר תוך מתן זיקת הנאה למעבר משותף. 4. למעלה מן הנדרש, יצויין, כי בתיק הבניין נמצא היתר אחד בו הותרה חניה במגרש והוא היתר מס' 7-960650 מיום 23.07/1996 לשימוש חורג לתקופה מוגבלת ל-5 שנים שהסתיימה. בהיתר בניה זה צויין כי דרושים וחסרים מקומות חניה אך בתכנית ההיתר סומנו חניות במגרש. יחד עם זאת, ההיתר הזה פקע זה מכבר ואינו מהווה היתר לחניות הקיימות והמעבר במגרש. 5. גם כעת במסגרת ההתנגדות לבקשה להיתר לא הוצגה הוכחה כי חניות המתנגדים והמעבר דרך חלקת המבקשים הינה בהיתר ועל כן אין מניעה לאשר את המבוקש וככל שקיימת מחלוקת קניינית בנושא יש לפנות לערכאות המתאימות.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 03.06.2024)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 02.11.2023

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.10.22 ותכנית אדריכלית מ - 15.11.22

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 8 יחידות דיור (6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו- 33 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

9 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.10.2023

מתוכנן חדר אשפה עם מיכלים.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.10.2023

תיקונים הוטענו למגירה 2500 בתאריך 26.10.23

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 28.11.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" - הזזה במדרכה
חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 15%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 12.09.2022)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 06.11.2022)

המלצה לתת היתר
חלקות 10 ו-11 בגוש 6915 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 07.11.2022)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה להריסת בניינים קיימים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו-9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה.
 2. קומת מרתף עליונה: 4 מחסנים ו-2 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
 3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
 4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
 5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
 6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה.
 7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
 8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
 9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
 10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.
- סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר

2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות וקומת גג חלקית.
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מערבית ומזרחית.
5. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר.
7. הגבהת גובה נטו חדר יציאה על הגג מ-2.5 מ' ל-2.9 מ'.
8. איחוד חדרי יציאה על הגג והצמדתם לדירה אחת.
9. תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירה בחדרי יציאה בגג.
10. ניוז זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג (עד 50% משטח הגג).
11. פטור ממרפסות שירות
12. בניית מצללה מבטון
13. הקמת בריכת שחיה במפלס קומת הגג
14. הבלטת המרפסות ל-1.2 מ' בחזית הקדמית ו-1.6 בחזית האחורית.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

15. קומה מסחרית בשטח פחות מ-50% משטח הקומה בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
16. הארכת החזית המסחרית מעבר ל-6 מ' שנקבעו ובחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
17. הקלה מגובה נטו קומת מסחר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
18. הבלטת המרפסות ל-1.2 מ' בחזית הקדמית ו-1.6 בחזית האחורית בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
19. הקלה לגודל דירה קטן מ-47 מ"ר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

לדחות את טענות המתנגדים : א. לעניין מיקום העצים- מיקום שחרור עשן מהמרתפים ומפגע אקוסטי שכן, נושאים אלו תוכננו ע"י יועצי הפרוייקט ועברו תיאום מול גורמים מקצועיים בעירייה ונמצאו לתקינים מבחינת התכנון. ב. לעניין הקלות בקווי הבניין ותוספת קומה - המוצע תואם את הוראות תכניות תקפות ותקנות סטייה ניכרת. תוספת קומה בהקלה וחרוגה בקווי הבניין כמבוקש הינה בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6. ג. לעניין טענת המתנגדים לזיקת הנאה/ מעבר משותף לחנייה הנמצאת במגרש המתנגדים - לאחר בחינת המסמכים אשר הועברו לשירות המשפטי ובחינת ההיתרים אשר בתיק הבניין לא נמצא כי הותר בהיתר חניית ומעבר לכלי רכב לחניית בעורף המגרש המצוי ביונה הנביא 37 תוך מתן זיקת הנאה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

עמ' 190

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

#	תנאי
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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 רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

שמעון ברנשטיין: כאן אנחנו מבקשים תיקון.

מיטל להבי: למה לא תמ"א פה?

שמעון ברנשטיין: זה בניין של קומה וחצי.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להתייחס להתנגדות של ריזל מיטל.

שמעון ברנשטיין: בחוות הדעת, בעמוד 203 כולל הקלות הבאות מספר 14, מדובר על הבלטת המרפסות ל-1.60

בחזית הקדמית ו-2 בחזית האחורית, בסעיף 18, אותו הדבר.

ראובן לדיאנסקי: עמוד 199, התנגדות של מספר 3, יש עניין של שתילת עצים, יש לה בקשה בעיני צנועה, אם היא

עולה בקנה אחד עם התכנון, לשים את העצים בצד המערבי ולא בצד המזרחי, זה יכול לייצר מיסוך של רעש וכן

הלאה, אם יש חובה על המבקש לשתול 7 עצים, ו-3 יכולים להיות בצד המערבי ולא במזרחי כמו שזה קבוע בתכנון, אז בואו נאשר את זה, אם זה תקין מבחינת התוכנית אז למה לא.
אלחנן זבולון: לבדוק את זה ולחזור שוב.
ראובן לדיאנסקי: אם זה ניתן מבחינה תכנון ולקבל את ההתנגדות.
שרה לסקה: זה דורש מאיתנו להסתכל על התכנון ולתת את חוות הדעת.
ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו נקבל או לא נקבל את ההתנגדות.
הלל הלמן: היתה התנגדות להעביר ממזרח למערב 3 עצים. המרתף בנוי בצדדים עד גבול מגרש, הם השאירו את החלחול קדימה, כמו שנדרש בהנחיות המרחביות. אין אפשרות בצדדים לנטוע עצים שלא מעל חניון. כדי לעשות את זה צריך לשנות את תוכנית החנייה.
ראובן לדיאנסקי: תודה.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

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

לאשר את הבקשה להריסת בניינים קיימים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו-9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה.
2. קומת מרתף עליונה: 4 מחסנים ו-2 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה ומסתורי כביסה.
7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.

סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות וקומת גג חלקית.
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מערבית ומזרחית.
5. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר.
7. הגבהת גובה נטו חדר יציאה על הגג מ-2.5 מ' ל-2.9 מ'.
8. איחוד חדרי יציאה על הגג והצמדתם לדירה אחת.
9. תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירה בחדרי יציאה בגג.
10. ניוז זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג (עד 50% משטח הגג).
11. פטור ממרפסות שירות
12. בניית מצללה מבטון
13. הקמת בריכת שחיה במפלס קומת הגג
14. הבלטת המרפסות ל-1.6 מ' בחזית הקדמית ו-1.2 בחזית האחורית.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

15. קומה מסחרית בשטח פחות מ-50% משטח הקומה בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
16. הארכת החזית המסחרית מעבר ל-6 מ' שנקבעו ובחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
17. הקלה מגובה נטו קומת מסחר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
18. הבלטת המרפסות ל-1.6 מ' בחזית הקדמית ו-2 מ' בחזית האחורית בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
19. הקלה לגודל דירה קטן מ-47 מ"ר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

לדחות את טענות המתנגדים : א. לעניין מיקום העצים- מיקום שחרור עשן מהמרתפים ומפגע אקוסטי שכן, נושאים אלו תוכננו ע"י יועצי הפרוייקט ועברו תיאום מול גורמים מקצועיים בעירייה ונמצאו לתקינים מבחינת התכנון. ב. לעניין הקלות בקווי הבניין ותוספת קומה - המוצע תואם את הוראות תכניות תקפות ותקנות סטייה ניכרת. תוספת קומה בהקלה וחרגה בקווי הבניין כמבוקש הינה בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6. ג. לעניין טענת המתנגדים לזיקת הנאה/ מעבר משותף לחנייה הנמצאת במגרש המתנגדים - לאחר בחינת המסמכים אשר הועברו לשירות המשפטי ובחינת ההיתרים אשר בתיק הבניין לא נמצא כי הותר בהיתר חניות ומעבר לכלי רכב לחניות בעורף המגרש המצוי ביונה הנביא 37 תוך מתן זיקת הנאה.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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 רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר תוספת יח"ד אחת נוספת בקומה הראשונה לבניין המתוכנן, כך שלאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין כמפורט:

בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 9 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו-9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי.
 2. קומת מרתף עליונה: 3 מחסנים דירתיים ו-3 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
 3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
 4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע ויח"ד אחת מלאה.
 5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
 6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה.
 7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
 8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
 9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
 10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.
- סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ז) לחוק.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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 רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

עמ' 195

מידע: 22-00331 רישוי: 23-0491 ת.בניין: 0111-039

הערות

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

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	24-1421	תאריך הגשה	06/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מוהליבר 34	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6919/55	תיק בניין	0132-034
מס' תב"ע	1200, 44, 675, א, 9086, 9087, ג, מ, ע, 1, תמ"א/1, תמ"א/18/4, תמ"א/18/2, תמ"א/38/3, תמ"א/38/3א	שטח המגרש	526.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נובה סיטי בע"מ	חוגלה 21, עין שריד 4069700
מבקש	בליליוס התחדשות עירונית	המסגר 18, תל אביב - יפו 6777669
בעל זכות בנכס	אביעד רצהבי	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	מתן רהב	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	אמנון לנגזם	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	עדי קוטנר	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	שירה בראון	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	דרור דודקביץ	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	צילה גפן רונה	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	נעמי גפן	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	אהרן דודקביץ	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	טליה שמידט	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	תמר לנגזם	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	איריס גנג'יאן	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	עזרא בלכול	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
בעל זכות בנכס	סלים בלכול	מוהליבר 34, תל אביב - יפו 6525333
עורך ראשי	אורי מיליק	יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2א, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	עומרי בנימין	חוגלה 21, עין שריד 4069700
מורשה חתימה מטעם המבקש	אליהו בליליוס	חרמון 10, מבשרת ציון 9076105

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף -א. בקומת המרתף התחתונה- חניה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מעלית רכב, חלל כלוא (המשך חדר טרפו), חדר משאבות, חדר מדרגות. ב. בקומת המרתף העליונה - חניה באמצעות מתקן חנייה רובוטי, מעלית רכב, חדר טרפו ומדרגות גישה אליו, מאגר מים, חדר מדרגות, חללים כלואים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.

- בקומת הקרקע - חדר מדרגות משותף, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז, מעלית רכב, 2 יח"ד בחלק העורפי עם פתרון מיגון ע"י ממ"דים (בקומת הקרקע ליח"ד המערבית ובשטח הנלווה במרתף ליח"ד המזרחית).

- בקומות א', ב', ד' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 3 יח"ד עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן.

- בקומה ג' ו-ה' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן. מרפסת לדירה העורפית.

- בקומת הגג החלקית - חדר מדרגות ומבוא קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה מעליהן, בריכת שחייה למרפסת הקדמית.

- על הגג העליון - גג פרטי, גג משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).

- בשטח המגרש - גיבון ונטעיות במרווח הקדמי, נישת מים, פירי אוורור, פתח שירות ירידה למאגר מים וחדר משאבות שבמרתף, פיתוח שטח מרוצף, עדניות, גינות פרטיות מוצמדות לדירות העורפיות. מדרגות גישה לחדר טרפו.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות, עבור 9 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 9 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות. לא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה (5,6) התאמה לתב"ע (תכנית 44, מ', תמ"א 38, מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6 (בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית מ': 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. + חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ג'		
	לפי תמ"א 38 ומדיניות: עד 3 קומות נוספות, אך שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.		
	סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית (לרבות קומת קרקע).	6 קומות וקומת גג חלקית	
	התאמה למופקדת: 6 קומות וקומת גג חלקית (לרבות קומת קרקע).		
קווי בניין:	לפי מדיניות תמ"א 38		

עמ' 198

מידע: 24-01240 רישוי: 24-1421 ת.בניין: 0132-034

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>ובהתאמה למופקדת:</p> <p>4.00 מ' 4.00 מ'</p> <p>3.00 מ' 3.00 מ'</p> <p>3.00 מ' 3.00 מ'</p> <p>5.00 מ' 5.00 מ'</p>	<p>לרח' מוהליבר</p> <p>צדדי מזרחי צדדי מערבי</p> <p>קו בניין אחורי</p>
	<p>1133 מ"ר בקומות טיפוסיות.</p> <p>+</p>	<p>שטחים עיקריים לפי תכנית מ' 180% משטח המגרש=946.8 מ"ר</p> <p>ב 5 הקומות המותרות (כולל 48 מ"ר עבור חדר מדרגות)</p> <p>+</p> <p>שטחי שירות מתכנית מ' עבור: רצועה מפולשת, לובי, חדר אשפה, מחסן (עד 6 מ') - 92 מ"ר</p> <p>סה"כ: 1038.8 מ"ר</p> <p>לפי תמ"א 38 א': תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק: 13X9 יח"ד= 117 מ"ר</p> <p>+</p> <p>תוספת זכויות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת (כולל מרפסות):</p> <p>241.5 מ"ר+13= 254.5 מ"ר *</p> <p>3 קומות (לפי 3 קומות קיימות בהיתר כולל קרקע הבנויה מעל ל-50% ביחס לקומה טיפוסית)=763.5 מ"ר</p> <p>סה"כ שטחי בנייה מותרים: 1919.3 מ"ר</p> <p>+ ממ"דים מינימליים לפי התקנות</p> <p>התאמה לתכנית מופקדת: 390% משטח המגרש - 2051 מ"ר.</p>	<p>זכויות בנייה</p>

עמ' 199

מידע: 24-01240 רישוי: 24-1421 ת.בניין: 0132-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ממ"דים מינימליים	
רצועה מפולשת	לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ' בסך הזכויות המותרות	נשמרה רצועה מפולשת של 3.00 מ'.	
מס' יחידות מותר	לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות לפי מפתח של 80 מ"ר + 1 יח"ד בקומת הגג 16 יח"ד התאמה למופקדת: מקדם הצפיפות הינו 80 מ"ר שטח כולל. גודל יח"ד מינימלית 47 מ"ר כולל ממ"ד.	15 יח"ד + יח"ד אחת על הגג	
	19 יח"ד	16 יח"ד	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת: 3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות תכסית	65% מתכסית הקומה העליונה	65%	
גובה בנייה	3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	4.50 מ'	
נסיגות	3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.57 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה למופקדת:	ניתנה גישה מחדר מדרגות משותף.	

עמ' 200

מידע: 24-01240 רישוי: 24-1421 ת.בניין: 0132-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תכסית - עד 65%. נסיגות: 3.00 מ' מחזית קדמית 2.00 מ' מחזית אחורית גובה מירבי: עד 4.50 מ'	תואם את המופקדת	
מרפסות שירות	לפי תכנית מ' יש לתכנן לבניין חדש מרפסות שירות לכל יח"ד. לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'.	פורסמה הקלה לפטור ממרפסות שירות, שניתן לאשרה.	
שימושים:	מגורים	מגורים	

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 לנקבע בהנחיות העיצוב. בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב.	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב.	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונוליים	בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב.	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית.	בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב.	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב. בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות	2 קומות	

עמ' 201

מידע: 24-01240 רישוי: 24-1421 ת.בניין: 0132-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עבור שטחי שירות כלליים.		
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.78 מ' - לצורך חנייה במפלס התחתון. הכרחי לתפקוד הבניין.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חנייה, מאגר מים וחדר משאבות, חדר טרפו. שטח נלווה לדירה בקומת קרקע.	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	ממ"ד, חדר רחצה, לחדר משחקים.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	
תכנית 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 = כ- 79 מ"ר	תכנית מוצעת מהווה 426 מ"ר ומשאירה כ- 99 מ"ר שטחים חדירי מים - 18% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	מרפסת
		X	בריכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. תוכנית או היתר לתחנת תדלוק יקודמו על פי תמ"א 18 תיקון 4 ותמ"א 18 / 4 / 1 ותמ"א 18 / 4 / 2 על שינוייהן ומדיניות הועדה המקומית התקפה לנושא תחנות תדלוק. בשימושים רגישים כהגדרתם בתמ"א 4/18 סעיף 15 יש לבדוק המצאות תחנת דלק קיימת/מתוכננת בסמיכות. רדיוס מרחק לתחנת התדלוק הינו כ- 70 מ"ר, כאשר תמ"א 18 קובעת מרחק מינימלי למגורים של 40 מ'. לאחר בדיקה מול מכון הרישוי מדובר במרחק שאינו מונע אישור הבקשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 6.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 225 מ"ר עבור 9 יחידות דיור
3	תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 16 יחידות דיור סך הכל
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
5	הקמת בריכת שחיה בגג התחתון לדירת הגג
6	פטור ממרפסות שירות, אשר נדרשות בהתאם להוראות תכנית מ'.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38.
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38.
4	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. שכן בהתאם למדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לא נדרשות נסיגות מחזיתות הצד.
5	ניתן לאשר הקמת בריכת שחיה על מרפסת הגג המוצמדת לדירה בקומה העליונה, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
6	ניתן לאשר את ההקלה בהתאמה להקלות דומות שאושרו באזור ומאחר ואין דרישה למרפסות שירות בהוראות תכנית מופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 08/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 03.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 04.02.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.3.24 ותכנית אדריכלית מ - 7.10.24**

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 16 יחידות דיור (15 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:

16.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
16 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה מוחמד מנסור

חסר:
0.3 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.3** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.02.2026

חוות דעת מיום 8.4.25 (מוצג 2500) הוצג ביטול קיר שהפריע למעבר עגלות, תקין למתן היתר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 13.12.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 3 עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,145.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר ע"ס ₪ 2,645.00
במגרש קיים עץ 1 המיועד לשימור.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.02.2026

חוות דעת מיום 24.3.25 (מוצג 2500)
התכנון המוצע מאושר.
סכימת החלחול תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 27.08.2023

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
33	פיקוס הגומי	4.00	10.00	2.00	כריתה	603.00
42	תות לבן	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,357.00
53	פיקוס בנימינה	5.00	10.00	2.00	כריתה	452.00

עמ' 204

מידע: 24-01240 רישוי: 24-1421 ת.בניין: 0132-034

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
63	פלפלון דמוי אלה	8.00	40.00	6.00	כריתה	2,413.00
71	איקליפטוס המקור	15.00	60.00	5.00	שימור	12,215.00
73	שזיף	4.00	10.00	3.00	כריתה	302.00
75	הדר קלמנטינה	5.00	25.00	3.00	כריתה	1,018.00
80	קזוארינה אשונה	12.00	30.00	3.00	שימור	2,036.00

חו"ד נוספות:

מידות - (ע"י מרק סיוקוב 13.10.2024)

המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.
בברכה,
סיוקוב מרק

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה - (חדר טרפו)
מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 18.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 55 בגוש 6919 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 הדר חי 15.10.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נרדש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף -א. בקומת המרתף התחתונה- חניה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מעלית רכב, חלל כלוא (המשך חדר טרפו), חדר משאבות, חדר מדרגות. ב. בקומת המרתף העליונה - חניה באמצעות מתקן חנייה רובוטי, מעלית רכב, חדר טרפו ומדרגות גישה אליו, מאגר מים, חדר מדרגות, חללים כלואים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.

- בקומת הקרקע - חדר מדרגות משותף, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז, מעלית רכב, 2 יח"ד בחלק העורפי עם פתרון מיגון ע"י ממ"דים (בקומת הקרקע ליח"ד המערבית ובשטח הנלווה במרתף ליח"ד המזרחית).

- בקומות א', ב', ד' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 3 יח"ד עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן.
- בקומה ג' ו-ה' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן. מרפסת לדירה העורפית.

- בקומת הגג החלקית - חדר מדרגות ומבוא קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה מעליהן, בריכת שחייה למרפסת הקדמית.

- על הגג העליון - גג פרטי, גג משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).

- בשטח המגרש - גיבון ונטעיות במרווח הקדמי, נישת מים, פירי אוורור, פתח שירות ירידה למאגר מים וחדר משאבות שבמרתף, פיתוח שטח מרוצף, עדניות, גינות פרטיות מוצמדות לדירות העורפיות. מדרגות גישה לחדר טרפו.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 6.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.

2. תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.

3. תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 16 יחידות דיור סך הכל

כולל ההקלות הבאות:

4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.

5. הקמת בריכת שחיה בגג התחתון לדירת הגג

6. פטור ממרפסות שירות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 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

#	התנאי
	(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 כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,145.00 ₪.
7	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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 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
4	ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נרדש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף -א. בקומת המרתף התחתונה- חניה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מעלית רכב, חלל כלוא (המשך חדר טרפו), חדר משאבות, חדר מדרגות. ב. בקומת המרתף העליונה - חניה באמצעות מתקן חנייה רובוטי, מעלית רכב, חדר טרפו ומדרגות גישה אליו, מאגר מים, חדר מדרגות, חללים כלואים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.

- בקומת הקרקע - חדר מדרגות משותף, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז, מעלית רכב, 2 יח"ד בחלק העורפי עם פתרון מיגון ע"י ממ"דים (בקומת הקרקע ליח"ד המערבית ובשטח הנלווה במרתף ליח"ד המזרחית).

- בקומות א', ב', ד' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 3 יח"ד עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן.
- בקומה ג' ו-ה' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן. מרפסת לדירה העורפית.

- בקומת הגג החלקית - חדר מדרגות ומבוא קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה מעליהן, בריכת שחייה למרפסת הקדמית.

- על הגג העליון - גג פרטי, גג משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).

- בשטח המגרש - גיבון ונטעיות במרווח הקדמי, נישת מים, פירי אורור, פתח שירות ירידה למאגר מים וחדר משאבות שבמרתף, פיתוח שטח מרוצף, עדניות, גינות פרטיות מוצמדות לדירות העורפיות. מדרגות גישה לחדר טרפו.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 6.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.

2. תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.

3. תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 16 יחידות דיור סך הכל

כולל ההקלות הבאות:

4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.

5. הקמת בריכת שחיה בגג התחתון לדירת הגג

6. פטור ממרפסות שירות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 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 כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,145.00 ₪.
7	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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	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.

עמ' 209

מידע: 24-01240 רישוי: 24-1421 ת.בניין: 0132-034

#	תנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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	24-1719	תאריך הגשה	10/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	
			בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	קליי 9	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6108/375, 6108/135	תיק בניין	0525-009
מס' תב"ע	3729, 50, 540, סי-די, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	751.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שרה כהן	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	חנה לוינזון	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	זיוה לבנה נוימן	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	אורה פרץ	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	מרים (אינגה) קליגסברג	הנשיא יצחק בן צבי 138, הרצליה 6233609
בעל זכות בנכס	שרה מושיוב	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	קופרמן אירינה	רום יעל 52, פתח תקווה 4906200
בעל זכות בנכס	מאיר ענבי	אבנר 9, תל אביב - יפו 6993713
בעל זכות בנכס	רויטל טלי הורוביץ	פנחס 74, רמת גן 5227513
בעל זכות בנכס	פנינה מרקס	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	יצחק מושיוף	בקר אהרון 3, תל אביב - יפו 6964305
בעל זכות בנכס	ניצה אהרונוב	הכלנית 22, עפולה 1839816
בעל זכות בנכס	איריס מרגוליוס	שמעוני דוד 5, הרצליה 4636705
בעל זכות בנכס	אילונה פורת	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	עינת גלעדי	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
בעל זכות בנכס	משה גלעדי	קליי 9, תל אביב - יפו 6233609
עורך ראשי	חנן פומגרין	גוטליב 11, תל אביב - יפו 6439211
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (זנית יעיש)

- הריסה של בניין קיים למגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית, חדר על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור סה"כ המכיל:

- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ומעלית אחת ופירים טכניים לתפקוד הבניין;
- בקומת מרתף חלקית (3-): חדר משאבות, 3 חדרי מאגר מים;

- **בקומת מרתף (2-):** מקומות חניה לרכב, 7 מחסנים דירתיים ופירים טכניים;
- **בקומת מרתף (1-):** מקומות חניה לרכב, 8 מחסנים דירתיים;
- **בקומת קרקע:** חדר אופניים, נישה לבלוני גז, נישה לכיבוי אש, חדר אשפה, 2 דירות גן המכילות:
 - ממ"ד, יציאה לחצר פתוחה המקורה בחלקה;
- **בקומות טיפוסיות (1-5):** 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סה"כ), המכילות:
 - ממ"ד, מסתור כביסה, יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
- **בקומת גג חלקית תחתונה (6-):** 2 יחידות דיור המכילות:
 - ממ"ד יציאה למרפסת גג בחזית קדמית לרחוב קליי ממערב ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה בחזית אחורית מערבית;
- **בקומת גג חלקית עליונה (7-):** 2 יחידות דיור המכילות:
 - ממ"ד יציאה למרפסת גג מחזית אחורית מערבית וקדמית מזרחית;
- **בגג עליון:** מערכות סולאריות וגג משותף עבור מערכות;
- **על המגרש:** גמל מים, חנית אופניים, חצר משותפת, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש ורמפת כניסה לחניה מרחוב קליי במרווח הצפוני;

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים למגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית, חדר כביסה וחדר מכונות על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד סה"כ, המבוקש כעת להריסה מכוח רובע 4 בהתאם לתכנית רובע 4. המגרש גובל ברחוב קליי, ממזרח, הרחוב מוגדר כרחוב שאינו ראשי ואשר אינו נכלל בתחום אזור ההכרזה ואינו בתכנית לבניה נמוכה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
היתר בניין קיים למגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית, חדר כביסה וחדר מכונות על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד	20.03.1963	1251		

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י המבקש לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי סעיף 36' ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.06.2024)
 נדרש תאום לפני היתר מדובר בתצ"ר בגוש 6108 חלקות 135, 375. חלקה 375 בבעלות עיריית ת"א. הוגשה תצ"ר ונמצאה תקינה, אך לא יכלה להיחתם ע"י יו"ר הוועדה המקומית כיעוון שחלקה 375 בבעלות עיריית ת"א ולא קודם הסכם רכישה. כיום, עודכנו מאגף הנכסים כ:

אנו מקדמים הסכם של חילופי שטחים מול הבעלים בחלקה הפרטית.

חלקה 375 בגוש 6108 בשטח של 231 מ"ר בבעלות העירייה אשר מהווה חלק מהמגרש תועבר לבעלות בעלי חלקה 135 בגוש 6108 כנגד העברת 231 מ"ר מתוך חלקתם המהווים חלק מהדרך לעירייה.

לפיכך, ניתן להמשיך עם הבקשה, אך כדי שהתצ"ר תוכל להחתם ע"י יו"ר הוועדה, ואז לקדם אותה למפ"י ולרישום בטאבו, יש צורך בהחזרת התצ"ר אלינו לחתימה לאחר אישור אגף הנכסים שניתן לחתום על התצ"ר.

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 20.01.2026)

המלצה לתת היתר

התצ"ר הועברה לחתימת יו"ר הוועדה. מצ"ב אישור מאגף נכסים והסכם עם העירייה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 135 בגוש 6108 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. תוכננו גדרות בנויות רציפות לאורך הגבולות עם המגרשים החומים.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 50, 3729 א', רובע 4

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות בהתאם למותר	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב קליי:	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי צפוני:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי דרומי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי מערבי:	5.00 מ'	5.00 מ'	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות כלומר: 557.4 מ"ר	728.85 מ"ר סה"כ המהווים 26% בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת:	רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין בחזית הבניין הקדמית הפונה לרח' קליי	רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין בחזית הבניין הקדמית הפונה לרח' קליי	

עמ' 213

מידע: 22-03094 רישוי: 24-1719 ת.בניין: 0525-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	רצועה מפולשת רצופה		
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.	חדר אופניים, נישה לבלוני גז, נישה לכיבוי אש, חדר אשפה, 2 דירות גן	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצרות צידיות ואחוריות מוצמדות לדירות הקרקע בהתאם למותר	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית-לפי מקדם 90 2787.32 מ"ר\90 (מקדם צפיפות) = 30 יח"ד	21 יח"ד בהתאם למותר	
גובה קומה גובה הבניין	עד 3.30 מ' בין רצפות	3.30 מ'	
	3.30 מ' * 7 + 5 מ' = 28.1 מ'	+27.60 בהתאם למותר	
שימושים	מגורים	מגורים	
קומות גג חלקיות נסיגות ממעקה הגג:			
לחזית קדמית לרח' קליי:	קומת גג חלקית תחתונה: 3.00 מ'	3.00 מ'	
לחזית אחורית מערבית	קומת גג חלקית העליונה: 2.00 מ'	2.00 מ' בהתאם למותר	
גובה הבנייה	עד 4.50 מ'	4.50 מ' בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	גישה למתקנים על הגג דרך מדרגות גרעין הבניין	
מרפסות: קו בניין קדמי קו בניין אחורי שטח ממוצע שטח הוראות בינוי	קו בניין קדמי לרח' קליי עד 1.60 מ' קו בניין אחורי מערבי עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ליח"ד סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין לא יותרו מרפסות בניויות לסירוגין.	1.60 בהתאם למותר 1.60 בהתאם למותר 1.60 בהתאם למותר עד 13.7 מ"ר מרפסת ליח"ד בהתאם למותר 241.32 מ"ר / 21 יח"ד = 11.47 מ"ר למרפסת בהתאם למותר מרפסות ברצף בהתאם למותר	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות. היתר הבניה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המצללה	1.37 מ' ממעקה גג הקדמי לרח' קליי גובה המצללה 3.00 מ' פרט פרגולה ב1:50	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	מעבי המיזוג מותקנים על גג עליון בהתאם למותר	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו	מסתורי כביסה במישור הבניין בחזית צידית צפונית ודרומית של הבניין, בהתאם למותר	

עמ' 215

מידע: 22-03094 רישוי: 24-1719 ת.בניין: 0525-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	בקומות הגג מוצג פתרון כביסה במרפסות	

בנייה מתחת לקרקע התאמה לתב"ע 1 ע

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	2 קומות מרתף + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות וקומה חלקית בהתאם למותר	
גובה קומות:	גובה 2 קומות מרתף עליונות 4.00 מ' גובה קומות תחתונות 3.50 מ'	מרתף (-1): 4.00 מ' מרתף (-2): 2.85 מ' מרתף (-3): 1.77 מ' באזור טכני של חדר משאבות 3.71 מ' בחלל כפול עם קומה (-2)	
תכסית:	עד 85% משטח המגרש (751) השווים ל 638.35 מ"ר	624.41 מ"ר המהווים 83% משטח המגרש, בהתאם למותר	
שימוש:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-3): חדר משאבות, 3 חדרי מאגר מים; בקומת מרתף (-2): 10 מקומות חניה, 7 מחסנים דירתיים ופירים טכניים; בקומת מרתף (-1): 11 מקומות חניה, 8 מחסנים דירתיים;	
מחסנים דירתיים	כמות מחסנים דירתיים ככמות יחידות הדיור בבניין ולא יותר כלומר 21 מחסנים דירתיים	18 מחסנים בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
גדרות בגבול מגרש קדמי: בגובה 0.70 מ' ממפלס הרחוב גדרות בגבול מגרש צידי דרומי: בגובה 1.50 מ' כולל נסיגה של 1.00 מרחוב קל"י גדרות בגבול מגרש צידי צפוני: 1.50 מ' גדרות בגבול אחורי מערבי: 1.20 מ' בהתאם למותר גדרות הפרדה בגובה 1.50 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות

עמ' 216

מידע: 22-03094 רישוי: 24-1719 ת.בניין: 0525-009

הערות	לא	כן	
מפלס הכניסה ב+14.20 + לעומת מפלס הרחוב +13.98		X	מפלס כניסה קובעת
מתקנים בחזית צידית דרומית, גמל מים במרחק 100 מגבול המגרש הקדמי לרחוב קל"י		X	מתקנים טכניים בגבול מגרש

הערות נוספות:

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 04.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.2.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 5.2.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 21 יחידות דיור (16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

22.65 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב- 2 קומות מרתפי חניה

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

0.65 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות

בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב

97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 21.04.2025

מוצג חדר אשפה ובו עגלות.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 12.12.2023

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 11,295.00. 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 ₪ 7,095.00 ינטעו עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 21.04.2025

התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.08.2023

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

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

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש. המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דורנטה מצויה	5.00	10.00		כריתה	1.00
2	דורנטה מצויה	5.00	8.00		כריתה	1.00
3	דורנטה מצויה	4.00	10.00		כריתה	1.00
4	דורנטה מצויה	5.00	10.00		כריתה	1.00
5	פלפלון דמוי-אלה	5.00	20.00	5.00	כריתה	1,188.00
6	פלפלון דמוי-אלה	6.00	20.00	5.00	כריתה	1,458.00
7	אראוקריה רמה	8.00	22.00	3.00	שימור	2,663.00
8	צחר כחלחל	5.00	12.00		כריתה	1.00
9	ברכיכיסון אדרי	7.00	20.00	4.00	כריתה	2,251.00
10	פיקוס השדרות	3.00	20.00	2.00	כריתה	3,301.00
11	פיקוס השדרות	3.00	20.00	2.00	כריתה	3,092.00
12	זית אירופי	8.00	26.00	5.00	שימור	4,330.00
13	מכנף נאה	9.00	28.00	4.00	שימור	3,299.00
14	מכנף נאה	10.00	36.00	10.00	שימור	10,906.00
15	מכנף נאה	12.00	41.00	10.00	שימור	14,146.00
16	מכנף נאה	11.00	37.00	7.00	שימור	8,640.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 02.07.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 218

מידע: 22-03094 רישוי: 24-1719 ת.בניין: 0525-009

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 07.11.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)

לאשר את הבקשה להריסה של בניין קיים למגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית, חדר על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו20 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור סה"כ ;

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

הערה: חו"ד מהנדס נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	- שטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 11,295.00.
5	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.

#	התנאי
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	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 להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לקבל את אישור אגף הנכסים
2	החזרת התצ"ר לחתימת הסדרי קרקע לאחר חתימה של אגף נכסים
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

ליאור שפירא: הריסת בניין בן 4 קומות ובניית בניין חדש בן 6 קומות ו2 קומות גג חלקיות עבור 21 יחידות דיור

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את הבקשה להריסה של בניין קיים למגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית, חדר על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד

עמ' 220

מידע: 22-03094 רישוי: 1719-24 ת.בניין: 0525-009

והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור סה"כ ;

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

הערה: חו"ד מהנדס נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - שטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,295.00 ₪.
5	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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 להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את אישור אגף הנכסים

עמ' 221

מידע: 22-03094 רישוי: 24-1719 ת.בניין: 0525-009

#	תנאי
2	החזרת התצ"ר לחתימת הסדרי קרקע לאחר חתימה של אגף נכסים
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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 מסלול	25-0360	תאריך הגשה	16/02/2025
	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים

כתובת	אלנבי 14	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6914/86	תיק בניין	0004-014
מס' תב"ע	44, 1200, 9005, 9087, תמ"א/60, תת"ל/70א	שטח המגרש	462.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שקד הים בע"מ	אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	שקד הים בע"מ	אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
עורך ראשי	דבורה הורביץ	חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346
מתכנן שלד	איליה קפלן	קנדינסקי 18, קרית אתא 2826745
מורשה חתימה מטעם המבקש	סמיון כץ	פרנק אנה 8, בת ים 5965504

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

בניין קיים בן 4 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מסחר בקומת הקרקע וקומת מרתף. בקומה השלישית, בחלק מן הקומה, מבוקש שימוש חורג ממשרדים למגורים.

מצב קיים:

בניין משרדים בן 4 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מסחר בקרקע וקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
3-108	1983			הקמת בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, המכיל 41 תתי חלקות, בבעלות פרטית ובעלות 3 חברות. על מפרט הבקשה חתומות 2 חברות ו-4 בעלים פרטיים, ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי סעיף 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

תוספות ושינויים בהתאם לתכנית 44, ובהתאם לתכנית המופקדת ברובע 5-6

זכות צפיפות:	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי פרוטוקול 2007-15:	בהתאם לחישוב השטחים שמצורף לבקשה, שטח הדירה	המבוקש עומד בהוראות התכנית אך בשל העובדה כי
	ברחובות מסחריים בהם לא נקבעה צפיפות שטח ממוצע		

עמ' 223

מידע: 24-01201 רישוי: 25-0360 ת.בניין: 0004-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	של דירה יהיה 53 מ"ר שטח עיקרי. שטח מינימלי ליח"ד לא יקטן מ-35 מ"ר שטח עיקרי התאמה למופקדת: מספר יח"ד מירבי בקומה יחושב מסהכ השטח למגורים המבוקש מחולק ב-65. בכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.	המבוקש הינו 56.67 מ"ר. בהתאמה	חוו"ד צוות התכנון הינו שלילי, לא ניתן לאשר. ראה הערה 1+2.
שימושים	לפי 44: ברחובות מסחריים יותר שימוש המגורים בנוסף לשימושי המסחר המפורטים. התאמה למופקדת: במגרשים ביעוד מסחרי בקומות העליונות יותר שימושי מגורים.	בהתאמה בהתאמה	המבוקש עומד בהוראות התכנית אך בשל העובדה כי חוו"ד צוות התכנון הינו שלילי, לא ניתן לאשר. ראה הערה 1+2.

הערות נוספות:

<p>1. חוו"ד צוות תכנון - לא ממליצים על הבקשה לאחד 3 משרדים בקומה ג' בבנין משרדים ולהפיכתם לדירת מגורים. לא מומלץ לייצר ערוב שימושים של מגורים ומשרדים באופן בו המגורים משולבים בתוך הבנין בין קומות המשרדים וזאת כדי למנוע מטרדים.</p> <p>2. בתאריך ה- 28/08/23, התקיימה פגישת פרי רולינג עם עורך הבקשה בה הובהר: שאין וודאות לאישור הבקשה (לשימוש חורג) שכן מבוקש למעשה עירוב שימושים מאוד מינימלי בבניין שכולו למשרדים ונתונה הרשות בידי הועדה לא לאשר הקלה זו.</p>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ משרדים היתר 108-3 לשימוש של מגורים לתקופה של שנים/לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר שכן מבוקש עירוב שימושים מאוד מינימלי בבניין שכולו למשרדים.

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

עמ' 224

מידע: 24-01201 רישוי: 25-0360 ת.בניין: 0004-014

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 26.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 17.02.2025

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממשדד ליחידת דיור בשטח כ - 57 מ"ר

דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 26.03.2025

שימוש חורג ליחידת דיור אחת במקום 4 יחידות משרדים. מוצג חדר אשפה קיים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארויו 10.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת את המצב בשטח

קיים שימוש ביחידות

יש תיק מספר 62-5-2022-0028 שימוש חורג משרד למגורים, בעל הנכס ממתין למשפט

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 09.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 30.10.2024)

פטור

הפקעה מתוקף תת"ל/70א תבוצע באחריות נת"ע, לכן פוטרת מצורך בהסדר קרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשדדים לדירת מגורים בקומה השלישית בבניין שכולו משרדים, שכן: המבוקש בחריגה ובחוסר התאמה להמלצת צוות התכנון אשר קבע כי הוא אינו ממליץ לייצר עירוב שימושים של מגורים ומשרדים בתמהיל המבוקש בבניין שכולו במהות מסחרית/משרדים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

רוני רבנר: מבוקש כאן שימוש חורג ממשרדים למגורים בקומה שלישית, חלק מהקומה של הבניין. אנחנו שוללים את הבקשה כי מדובר בעירוב שימושים שהוא לא בקומת הקרקע, זה דבר שראש העיר לא מעודד.

ליאור שפירא: כל הדירות שם זה מגורים?

רוני רבנר: כן, כן. תקדימים באזור אני לא יכולה לדעת.

אודי כרמלי: של מה של משרדים בקומות הגבוהות בודאי שיש, אבל בשנים האחרונות אנחנו לא מאשרים. אני מזכיר, גם היתה איזה חקיקה בנושא הזה, נושא שימוש חורג למגורים בקומות שהן לא קומות קרקע, כשהיה משבר בדיור. לנו יש מדיניות עירונית בנושא הזה שאנחנו לא רוצים לראות דירות מגורים בתוך שכונות מגורים שהופכות להיות עסקים אלא אם הם בקומות הקרקע.

רוני רבנר: כאן זה הפוך, כאן יש משרד מבקשים מגורים באמצע בניין משרדים בקומה שלישית דירה.

ליאור שפירא: מה קורה ביתר הקומות, יש משרדים או דירות?

רוני רבנר: משרדים, זה בניין משרדים.

חן אריאלי: זה שכתוב משרדים לא אומר שזה משרדים. צריך לשלוח לשם פיקוח.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית מאפשרת שם מגורים בקומה השלישית ולכן בסיטואציה הזו צריך להפעיל את מבחן ההתאמה.

ליאור שפירא: ומה זה הערבוב גם, הערבוב זה אם נאשר או יש שם כבר מגורים בבניין?

רוני רבנר: התקבלה חוות דעת של צוות התכנון - לא ממליצים על הבקשה לאחד 3 משרדים בקומה ג' בבניין ולהפיכתם לדירת מגורים.

אמיר בדראן: זאת אותה בעלות או בעלויות שונות?

רוני רבנר: לא יודעת להגיד כאן, אני יכולה לבדוק.

הראלה אברהם אוזן: יש בבניין מעלית, אין מעלית, יש פה מבחן התאמה שניתן לעשות בו שימוש.

רוני רבנר: בהיתר של הבניין, זה בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, זה לא מגורים בכלל.

אודי כרמלי: המדיניות העירונית שדיברתי עליה, שאנחנו לא מעודדים הפיכת דירות מגורים למשרדים אלא בקומת הקרקע, המטרה שלה לייצר איזשהו - שזה ברור לכולם וכולם מזדהים עם זה, למה אנחנו לא רוצים לקחת יחידת מגורים להפוך אותה למשרד, מה קורה הפוך? אנחנו בדיוק מתחילים לייצר את אותה בעייה ברברס, הרי אם אני אקח משרד אחד ויהפוך אותו לדירה, בשימוש חורג אני מזכיר, הראלה צודקת שהיה והוא רוצה להוציא מחר בבוקר היתר בנייה במקום, יכול להוציא היתר בנייה למגורים, יש 44 למטה, שימוש חורג קיים, אחרת הוא לא היה יכול לבקש שימוש חורג. ברמה המדינית ברגע שהכנסתי יחידת מגורים, מי שזוכר כמו למשל בבניינים בשוקן בקריית המלאכה, שאנחנו כאן באנו ואמרנו שלא מוכנים לראות שימושי מגורים, כי פתאום מתחילים קונפליקטים בין מגורים לבין משרדים, שעות פעילות אנשים נכנסים אנשים יוצאים, אשפה, כאשר שימוש חורג פרטני.

הראלה אברהם אוזן: מה שקורה זה לא שימוש מתוכנית, זה שימוש חורג תואם תוכנית, אבל מכיוון שהמבנה נבנה בבניין משרדים, אז אומרת הפסיקה במקרה של התאמה לשימוש התב"ע אבל אין התאמה להיתר הבנייה, מפעילים את מבחן ההתאמה, האם הכנסת השימוש הזאת לעת הזאת איך שהבניין בנוי ואיך שהבניין מתנהל, האם זה נכון או לא נכון, מכיוון שיש מצב שזה יגיע לוועדת הערר, אני הייתי מאוד שמחה אם היינו מעבים את מבחן ההתאמה, להסביר למה מבנה שמלכתחילה נבנה כמבנה משרדים, אני מבנה שאין בו מעלית, איך האירוע הזה הוא אירוע שיכול ליצור בעייתיות, אחר כך אנחנו מקבלים את כל התלונות.

אמיר בדראן: בהמשך למה שהראלה אומרת, אני רוצה לשאול, האם 3 המשרדים האלה הם בבעלות אחת או בבעלויות שונות, 2 אני כבר לא בטוח, האם מדובר בבניין שהוא כולו הוא למשרדים, יש פה ממילא דירות אחרות.

איריס גלאי: אם תסתכלו על דיווח של הפיקוח, דירת מגורים נמצאת שם בבית המשפט.

ליאור שפירא: הם מנסים להכשיר.

אודי כרמלי: לאור בקשתה של היועצת המשפטית, אני רוצה להוסיף כמה טיעונים כאן לבקשה, ואני מבקש שירשמו בפרוטוקול.

אמיר בדראן: לא קיבלתי תשובה, שאלתי 2 שאלות לא קיבלתי על אף אחת תשובה,

ליאור שפירא: כתוב שמי שמחזיק את הבניין 2 חברות ו4 בעלים פרטיים.

אמיר בדראן: אבל זה עדיין לא עונה לשאלה, יש פה 3 משרדים למיטב הבנתי ששלושתם רוצים לאחד את

המשרדים לדירה אחת. מגישי הבקשה, הם בגין 3 מבנים, האם זה אותם בעלים או בעלים שונים?

רוני רבנר: צריך לבדוק את תסריט הבית המשותף.

ליאור שפירא: על המקרה הספציפי הזה, החדרים האלה יש 2 חברות ו-4 בעלים פרטיים.

אמיר בדראן: המבנים האלה משותפים.

ליאור שפירא: יש בבניין 41 תתי חלקות, על השלישייה הזאת יש 2 חברות ו-4 בעלים פרטיים.

אמיר בדראן: והשאלה השנייה, יש דירות אחרות בתוך הבניין הזה, או שהוא כולו משרדים וזאת הדירה היחידה

שמבקשים לעשות בה שימוש חורג?

רוני רבנר: ההיתר של הבניין הוא למשרדים, הפיקוח ביקר באתר שבו מבקשת הבקשה ושם נראה כי כבר קיים

מגורים וקיים הליך משפטי נגד זה.

אמיר בדראן: קיים מגורים ביחידה אחרת או ביחידה הספציפית בה אנחנו דנים?

רוני רבנר: ביחידה הספציפית הזאת.

אמיר בדראן: זאת אומרת שאין דירות מגורים אחרות?

אודי כרמלי: אל תתחייבו על מה שאתם לא בטוחים בו. היתה בדיקת פיקוח לגבי הנכס הספציפי הזה, במידה ויש

שם עוד חריגות בנייה אחרות, אין את המידע הזה מול העיניים.

אמיר בדראן: לא בחריגות בנייה, זה משהו שמאושר?

אודי כרמלי: היא אמרה לך בצורה ברורה, היתרי הבנייה שנמצאים בתיק הבניין במקום הזה, הם אך ורק

למשרדים, אם יש עוד עבירות בנייה או עוד שימושים לא חוקיים בתוך אחת מהיחידות, אנחנו לא עשינו בדיקת דלת

דלת, שמוגשת בקשה הפיקוח הולך ובודק את נשוא הבקשה.

אמיר בדראן: לא לזה התכוונתי, האם אנחנו נתנו שימוש חורג בתוך הבניין הזה ליחידות אחרות?

אודי כרמלי: התשובה היא לא. אני רוצה לתת את מכלול הטיעונים, אני לא רוצה שתהיה סכנת עירוב. ראשית, אני

מזכיר שתוכנית 44 מייצרת עירוב שימושים ואנחנו מאוד מעודדים את עירוב השימושים הזה, כמו שאתם מכירים,

שימושים חורגים ממגורים למלונאות, יש כאן לא מעט בקשות כאלה, כשמגיעה בקשה שמבקשת עכשיו לעיין

שימוש משרדי בתוך הדבר הזה, אנחנו מסתכלים עליה שאנחנו לא מייצרים פוטנציאל לאיזשהו קונפליקט תפעולי

בתוך המקום הזה. לנו יש אינטרס כמובן גדול שיהיה עירוב שימושים ברמת המבנים, אין לנו שום בעייה עם שימוש

עירובים מוסדר מובנה ברמת ההיתר, ברגע שאתה מתחיל לייצר שימושים חורגים לתוך המסות האלה, אתה

מתחיל לייצר את אותו כאוס התפעולי, זה תלונות זה אנשים שמגיעים למשרדים בשעות לא שעות, ומחכים בלובי,

זה תברואה, קיבולות אשפה אחרות, תנועה וחנייה, כאן זה פחות רלוונטי, ואתה איתרת את זה, ואז צריך להתחיל

לתת מענים לכל הדברים האלה, בדיוק שימוש חורג מגיע לכאן, לקבל חוות דעת תכנונית, אנחנו לא אוהבים את

המיקסים האלה.

אמיר בדראן: בכלל הליך כזה שנקרא שימוש חורג לצמיתות?

רוני רבנר: בודאי.

ליאור שפירא: היום היתה המלצה ברישוי עסקים ולא קיבלנו. אנחנו לא מאשרים את הפיכת המשרד לדירה

בהתאם לחוות הדעת של הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לדירת מגורים בקומה השלישית בבניין שכולו משרדים, שכן:

המבוקש בחריגה ובחוסר התאמה להמלצת צוות התכנון אשר קבע כי הוא אינו ממליץ לייצר עירוב

שימושים של מגורים ומשרדים בתמהיל המבוקש בבניין שכולו במהות מסחרית/משרדים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1568	תאריך הגשה	10/11/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת גזוזטרה לבניין קיים

כתובת	מלצ'ט 10	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7435/2	תיק בניין	0361-010
מס' תב"ע	1, 2, 2720, 2385, 9009, ג, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	528.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלצ'ט פרויקט לשיקום בע"מ	שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034
בעל זכות בנכס	עצמון צור	הירקון 113, תל אביב - יפו 6357301
עורך ראשי	בן נון אלון	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי צוקרמן	הירקון 113, תל אביב - יפו 6357301
מורשה חתימה מטעם המבקש	נצח ויקטור ארביב	שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

תוספות ושינויים בבניין קיים למגורים המוגדר כמבנה לשימור ג' מתוקף תכנית לב העיר, בסגנון הבינלאומי, בן 3 קומות, מעל קומת מרתף חלקית לחנייה(במפלס הרחוב), המכיל 8 יחידות דיור, כמפורט:

לכל גובה הבניין התאמת גרם המדרגות הקיים לתכנון המוצע ותוספת מבואות קומתיות עם ארונות טכניים ומעלית עם עצירות בכל הקומות.

- מפלס הרחוב (מרתף): הריסה של המרתף הקיים והרחבתו לטובת ארונות טכניים, נישת מיכלי אשפה, גמל מים ומקום חנייה פרטית עבור רכב 1.
- תכנית קומת קרקע: הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד
- תכנית קומה א': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית.
- תכנית קומה ב': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית
- תכנית קומה ג'+ד' (קומות חדשות): הקמת הקומות הנ"ל בקונטור הקומות מתחתיהן עבור 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד ויח"ד נוספת עם פתרון "שיפור מיגון" - סה"כ 4 יח"ד בכל קומה, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית דרומית.
- תכנית קומת גג (קומה חדשה): הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד, יח"ד 1 עם פתרון ממ"ד ויח"ד 2 עם פתרון "שיפור מיגון".
- תכנית קומת גג עליון: מדרגות עלייה לגג, מערכות טכניות.

8.בשטח החצר:

בחזית הקדמית שטח גינון משותף. בחזית הצדדית דרומית פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון ומדרגות מגשרות ממפלס הרחוב לקומת הקרקע ו-3 דלתות כניסה אחת לכל יח"ד ודלת כניסה למבואת הקומה. גינה פרטית אחורית מוצמדת לדירה העורפית. בחזית הצפונית פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון. שימור הגדר בחזית הצדדית הצפונית ובחזית העורפית המזרחית.

לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 18 יח"ד.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית לחנייה (במפלס הרחוב), המכיל 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת מבנה בעל קומה אחת		46	01/1932	
תוספת 2 קומות, קומת גג ואגף אחורי, שינויים בקרקע		571	04/1935	
תוספת גראז'		1890	11/1935	

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו מדובר בבית משותף בן 9 חלקות משנה הרשומות כל אחת מהן בבעלות פרטית זהה. מפרט הבקשה חתום ע"י בעל הזכויות הרשום בכל אחת מחלקות המשנה הנדונות באמצעות מיופה כוחו וכן ע"י מבקשת הבקשה (להלן חברת מלצ'ט פרויקט לשיקום בע"מ) באמצעות מורשה חתימה מתעמם בתוספת חותמת החברה.

תוספות ושינויים לפי תכנית 2385, 2720, ג', אזור הכרזה, לב העיר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות: לפי תכנית 2385: עד לסך חמש קומות מגורים ויציאה לגג.	חמש קומות + קומת גג חלקית		
קווי בניין: לפי תכנית 2385: לרח' מלצ'ט (קידמי)	לפי תכנית 2385: 4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני	3.60 מ'	3.24 מ' מבוקש בחלק מחזית הצד	התבקשה הקלה, ראה מטה התייחסות. ניתן לאשר.
		1.90 מ' קו בניין קיים בחלק	

עמ' 229

מידע: 21-02645 רישוי: 24-1568 ת.בניין: 0361-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי דרומי	3.60 מ'	מחזית הצד 3.45 מ' עד 1.79 מ' קו בניין קיים משתנה	
קו בניין אחורי	5.00 מ'	1.87 מ' קו בניין קיים	
זכויות בנייה	<p>לפי תכנית 2385:</p> <p>בבנייני מגורים קיימים ניתן להוסיף בנייה במסגרת קווי הבניין הצדדים והאחוריים המותרים עד לסה"כ חמש קומות ויציאה לגג</p> <p>בנייה קיימת בהיתר: ק.קרקע- 276 מ"ר + ק.א'- 290 מ"ר ק.ב'- 290 מ"ר סה"כ = 856 מ"ר (+)</p> <p>תוספת קומות במסגרת קווי הבניין המותרים- קומה ג' +ד' (חדשות)- 215 מ"ר * 2 = 430 מ"ר (+)</p> <p>מרפסות לחזית בקומות החדשות: ג'- 20.6 מ"ר ד'- 17.5 מ"ר סה"כ- 38.1 מ"ר (+)</p> <p>לפי ג' חדר יציאה לגג 23 מ"ר 23*4 = 92 מ"ר (+)</p>	<p>בנייה קיימת בהיתר: ק.קרקע- 276 מ"ר + ק.א'- 290 מ"ר ק.ב'- 290 מ"ר סה"כ = 856 מ"ר (+)</p> <p>קומות חדשות: ג'- 252 מ"ר ד'- 252 מ"ר סה"כ = 504 מ"ר (+)</p> <p>מרפסות לחזית בקומות החדשות: ג'- 20.6 מ"ר ד'- 17.5 מ"ר סה"כ- 38.1 מ"ר (+)</p> <p>קומת גג חלקית- 161 מ"ר (-)</p>	

עמ' 230

מידע: 21-02645 רישוי: 24-1568 ת.בניין: 0361-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>שטח שחרור ממ"דים בתוך קווי הבניין בקומות הקיימות-ק.קרקע- $12+9.3=21.3$ מ"ר ק. א'+ב'- $2*(12+12+7.5)=84.2$ מ"ר</p> <p>(=)</p> <p>סה"כ: 1,462.2 מ"ר</p>	<p>החסרת שטח ממדים בקומות החדשות: 97.28 מ"ר</p> <p>(=)</p> <p>סה"כ: 1,461.82 מ"ר</p>	
צפיפות:	<p>לפי תכנית 2720, סעיף 9.4.2: (או לפי 2385 סעיף 12)</p> <p>דירות עד גודל ממוצע שלא יפחת מ-50 מ"ר.</p> <p>970/50 מ"ר = 19.4 יח"ד</p>	<p>סה"כ מבוקשות 18 יח"ד</p>	
גובה קומה	<p>גובה קומה: 3.30 מ'</p>	<p>גובה קומה בקומות התוספת: 3.30 מ"</p>	
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'	<p>לפי תכנית ג':</p> <p>חדר יציאה לגג כמספר דירות בקומה העליונה = 4 חדר יציאה לגג</p>	<p>מבוקשות 2 יח"ד</p>	<p>התבקשה הקלה, ראה מטה התייחסות. ניתן לאשר.</p>
שטח	<p>23 מ"ר לכל ח. יציאה לגג $92=23*4$ מ"ר + 84.2 מ"ר שחרור שטח עיקרי של הממדים בקומות הקיימות = סה"כ 176.2 מ"ר</p>	<p>סה"כ 163 מ"ר</p>	<p>התבקשה הקלה, ראה מטה התייחסות. ניתן לאשר.</p>
תכסית	<p>עד 50% משטח הקומה העליונה.</p>	<p>59.7%</p>	<p>התבקשה הקלה, ראה מטה התייחסות. ניתן לאשר.</p>

עמ' 231

מידע: 21-02645 רישוי: 24-1568 ת.בניין: 0361-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה בנייה	2.50 מ'	3.30 מ'	התבקשה הקלה, ראה מטה התייחסות. ניתן לאשר.
גובה בנייה ברוטו	4.00 מ'	4.41 מ'	(0.41 מ') ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
נסיגות	2.00 מ' מאחת החזיתות 1.2 מ' משאר החזיתות	5.55 מ' מחזית קדמית 4.15/2.75 מ' מחזית אחורית 0.00 מ' מחזיתות צד	(1.2 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאמה	
מצללה נסיגות	1.2 מ' מהחזיתות הקדמיות	בהתאמה	
מצללה חומריות	קונצטרוקציה קלה בלבד	בהתאמה	
מצללה שטח	שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג	מצללה בחזית- שטח הגג המוצמד לחדר יציאה- 76/3 מ"ר=25 מ"ר מבוקש שטח מצללה-22.5 מ"ר מצללה בחזית עורפית- שטח הגג המוצמד לחדר יציאה-32.3/3 מ"ר=10.7 מ"ר שטח מצללה-8.5 מ"ר	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה אחת	קומה אחת	
גובה	קומת מרתף לחנייה יהיה גובה בין רצפה ותחתית התקרה 2.40 מ'	2.38 מ'	
שימושים:	חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים ותבראתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרים לשירות הדיירים בלבד	חנייה ומיתקנים הנדסיים, ותבראתיים,	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	לפי גודל קומה טיפוסית. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" כמפורט בסעיף 7 בהוראות התכנית.	מבוקשת קומת מרתף, אשר ממשיכה בחלקה את קווי הקומה הקיימת כמו כן הרחבה מעבר לקו הבניין הצפוני עבור שטח חנייה לרכב 1 ומתקני תברואה ומתקנים הנדסיים. שטח הקומה הכולל אינו עולה על שטח הקומה הטיפוסית שמעל.	התבקשה הקלה, ראה מטה התייחסות. ניתן לאשר.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	פיתוח שטח /גדרות
עפ"י מדיניות הבריכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג. מוצעת הרחקה ממעקה הגג הדרומי 1.0 מ', בשל העבודה שהתכנית המופקדת מאפשרת הרחקה של 1.00 מ', ניתן לאשר.		X	בריכות שחיה
מוצע בכל קומה ארון תשתיות		X	מתקני תשתיות
		X	מתקנים סולארים

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 28 % מן המרווח המותר	1
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית	2
הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.3 מ' במקום 2.5 מ' המותר	3
הגדלת תכנית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים	4
איחוד חדרי יציאה לגג והפיכתם לדירות נפרדות	5
ניוד זכויות עודפות מקומות תחתונות להשלמת שטח בניה בגג	6
בניית בריכה במפלס קומה 5	7
בנייה על הגג בהמשך קונטור הבניין הקיים	8
ביטול מרפסות שירות	9
תוספת בנייה על פי הוראות תמ"א 38 ללא תוספת זכויות	10
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר	11
בניית מרתף עד גבול מגרש צדדי בהקלה מתכנית ע' מרתפים	12

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אינה רלוונטית, תוואי המרפסות החדשות בהתאם לתוואי המרפסות הקיימות.	1
ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור.	2
ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור. בנוסף נציין	3

עמ' 233

מידע: 21-02645 רישוי: 24-1568 ת.בניין: 0361-010

#	התייחסות
	שאישור הקלה זו מתייחס גם להגבהת הקומה מעבר ל 4 מ'
4	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור.
5	ניתן לאשר את המבוקש מאחר והדירות המבוקשות בקומת הגג הינן במסגרת הצפיפות המותרת בבניין.
6	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור.
7	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור.
8	אינה הקלה, ניתן לאשר מכח תכנית לב העיר
9	לא רלוונטית, שכן מדובר על בניין קיים
10	הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך פתור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 13 (ב) לתמ"א 38 וללא תוספת זכויות לאור כך שמדובר במבנה לשימור.
11	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית 2385 סעיף 12ד.
12	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ללא חריגה מהזכויות המותרות לפי תכנית ע'

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 04.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 14.01.2026

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה שנטען ב - 14.1.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ -

12.1.26

הבקשה כוללת: תוספת 10 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בבניין לשימור לפי תב"ע 2385 לב ת"א - קטע ג

דרישת התקן לפי מדיניות עיריית תל אביב:

10.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקום חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חסר:

10.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה לרכב פרטי ולרכב דו גלגלי
 2. בתכנית קומת קרקע מסומן 1 מקום חניה מקורה חדש במקום חניה שאושרה ב"גרג" " בהיתר המקורי שמבטלים .
- אין התנגדות מבחינה תנועתית לחניה המוצאת .

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. החלקה כלולה ביעוד מגורים מיוחד מבנה לשימור ג', על פי תכנית לב העיר 2385. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 סעיף 22 " במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת".

בהתאם לחוות דעת משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה, עו"ד הראלה אברהם-אוזן מעבירים לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.01.2026

בהתאם לתוכנית במגירה 2500 מתאריך 4.1.25

הוסעת אישור שמאיר ראובן מתאריך 1.1.26

בית משותף ובו 18 דירות מוצג מסתור אשפה כלי אצירה נדרשים לאחר הפחתה בשל מגבלות המגרש: 4 מכלי אשפה בצבע ירוק בנפח 360 ליטר כ"א 1 מכל אשפה בצבע כתום בנפח 360 ליטר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 15.05.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המאושרים לכריתה נמצאים בצמוד לבנייה מתוכננת. עץ מספר 7 הוגדר על ידי האגרונום כעץ מסוכן. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 19,386.80. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 15,886.80 לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: לא רלוונטי.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.02.2025

התכנון מאושר

נוסף תנאי טכני

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 17.02.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה) הנציב אישר פטור מדרך נגישה לדירות החדשות אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 03.09.2024

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

עמ' 235

מידע: 21-02645 רישוי: 24-1568 ת.בניין: 0361-010

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.00	30.00	2.00	שימור	5,089.40
2	פיקוס השדרות	4.00	50.00	2.00	שימור	14,137.20
3	גרווילאה חסונה	12.00	30.00	3.00	שימור	4,071.50
4	גרווילאה חסונה	13.00	40.00	3.00	שימור	7,238.20
5	תמר מצוי	6.00	40.00	5.00	שימור	3,024.00
6	גרווילאה חסונה	15.00	100.00	6.00	שימור	45,238.90
7	פלפלון דמוי-אלה	6.00	70.00	5.00	כריתה	12,007.20
8	פלפלון דמוי-אלה	5.00	30.00	4.00	כריתה	3,308.10
9	ברוש מצוי	13.00	30.00	5.00	שימור	5,428.70
10	פלפלון דמוי-אלה	3.00	20.00	5.00	שימור	1,470.30
11	סיגלון חד-עלים	9.00	30.00	7.00	כריתה	4,071.50

ח"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 08.09.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (תוספות המסומנות בצבע צהוב), טרם בנוי בניין המבוקש.

ח"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 04.09.2024)

ח"ד לתיק ירוק

04/09/2024

מלצ'ט 10 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכל יצחק שוורץ בסגנון אדריכלות התנועה המודרנית

בנה בשנת 1935 שימש במקור למגורים

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית שתי קומות בקונטור המבנה הקיים מעל מעקה הגג ותוספת קומת גג. בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור וש"מ ובתנאים הבאים:

1. תוצג תוכנית תאורה הכוללת את המבנה והפיתוח במגרש, תשתיות הבריכה/ מעקה הבריכה לא יחרוג בגובה מעבר למעקה המרפסת, ובתנאי שמעקה המרפסת יש להציג חתך נקודתי.
2. גג מעל תקרת החניה- יש להציג מעקה מסגרות בנסיגה מהמעקה הבנוי ההיסטורי שלא יפחת 50 ס"מ למניעת נפילה.
3. תוספת צמחיה לאורך הגדרות בכל היקף המגרש כולל שביל כניסה.
4. שילוט הסטורי למבנים לשימור ימוקם בכניסה למגרש בתיאום עם מח שימור

5. בגוף הבקשה יעודכן ריצוף הסטורי במרפסות המבנה לשימור
6. תשתיות ב.ח. מדרגות יוטמעו במישור הקירות

תנאי להוצאת היתר:

1. הצגת תוכנית פיתוח מפורטת כולל פירוט צמחיה, ריצופים בהתאם למקור, טיפול בגדרות, גדרות בתחום המגרש יוצעו ממסגרות, ולא גדרות בנויות, תוכנית הפיתוח תוצג בהתאם להנחיות מח שימור
2. תשתיות הגג לא יעברו את גובה המעקה
3. יש להציג מערכת גוונים ודוגמאות של כל החזיתות לתיאום ואשור מחלקת שימור, ודוגמאות לאשור מח שמור של חומרי גמר בתוספת הקומות החדשות.

- בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, חלונות, ומעקות ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולא למנטים המקוריים של המבנה - ללא שינוי.
- שינויים תוספות בהתאם לדרישות כיבוי אש/ בטיחות/ הנגשה יבוצעו בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, לאחר תיאום ואשור מחלקת שימור וללא פגיעה בערכי המבנה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פרטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
- הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
- פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובלוטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.
 פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
 שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרכוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
 איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
 סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה.
 החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.
 יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
 שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתריני אלון או מהגוני.
 יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
 חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
 חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
 שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
 שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
 שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.
 קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.
 תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.
 שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקרם או לגדם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה , בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה , גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- חניה

בקומת הקרקע, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו, העברת מערכת חומרים וגמרים שבוצעו במבנה.

כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

**אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור**

הדס גולדברשט

מי אביבים - (ע"י 04.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 2 בגוש 7435 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.

עמ' 241

מידע: 21-02645 רישוי: 24-1568 ת.בניין: 0361-010

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

מגירה 100

קיימת גדר לשימור בצד המזרחי של המגרש הגובל עם חלקת מבנה הציבור.

לא ניתן להרוס את הגדר ולבצע בה שינויים מאחר והיא לשימור.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.08.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

א.לאשר את הבקשה ל:

תוספות ושינויים בבניין קיים למגורים המוגדר כמבנה לשימור ג' מתוקף תכנית לב העיר, בסגנון הבינלאומי, בן 3 קומות, מעל קומת מרתף חלקית לחנייה(במפלס הרחוב), המכיל 8 יחידות דיור, הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38, לצורך הפטור מהיטל השבחה ובהתאם לסעיף 13 (ב) לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח התמ"א, כמפורט:

לכל גובה הבניין התאמת גרם המדרגות הקיים לתכנון המוצע ותוספת מבואות קומתיות עם ארונות טכניים ומעלית עם עצירות בכל הקומות.

1.מפלס הרחוב (מרתף): הריסה של המרתף הקיים והרחבתו לטובת ארונות טכניים, נישת מיכלי אשפה, גמל מים ומקום חנייה פרטית עבור רכב 1.

2.תכנית קומת קרקע: הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד

3.תכנית קומה א': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית.

4.תכנית קומה ב': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית

5.תכנית קומה ג'+ד'(קומות חדשות): הקמת הקומות הנ"ל בקונטור הקומות מתחתיהן עבור 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד ויח"ד נוספת עם פתרון "שיפור מיגון" - סה"כ 4 יח"ד בכל קומה, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית דרומית.

6.תכנית קומת גג (קומה חדשה): הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד, יח"ד 1 עם פתרון ממ"ד ויח"ד 2 עם פתרון "שיפור מיגון".

7.תכנית קומת גג עליון: מדרגות עלייה לגג, מערכות טכניות.
8.בשטח החצר:

בחזית הקדמית שטח גינון משותף. בחזית הצדדית דרומית פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון ומדרגות מגשרות ממפלס הרחוב לקומת הקרקע ו-3 דלתות כניסה אחת לכל יח"ד ודלת כניסה למבואת הקומה. גינה פרטית אחורית מוצמדת לדירה העורפית. בחזית הצפונית פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון. שימור הגדר בחזית הצדדית הצפונית ובחזית העורפית המזרחית.

לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 18 יח"ד.

ב. כולל את ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
2. הגבהת בנייה על הגג לגובה 3.3 מ' במקום 2.5 מ' מהמותר.
3. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
4. איחוד חדרי יציאה עלל הגג והפיכתם לדירות נפרדות.
5. ניווד זכויות עודפות מקומות תחתונות להשלמת שטח בנייה בגג.
6. בניית בריכה במפלס קומה 5
7. תוספת בנייה על פי הוראות תמ"א 38 ללא תוספת זכויות.
8. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר.
9. בניית מרתף עד גבול מגרש צדדי בהקלה מתכנית ע' מרתפים.

ג. בהתאם לתקנות התכנון והבניה, סעיף 22 " במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת". ועל כן מומלץ להעביר לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה ע"י תשלום קרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש 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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 19,386.80.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ מספר 7,8 ו-11 כמסומנים בגוף הבקשה. 2. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

#	התנאי
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחידת בניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / א'3729. ז. רישום השטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד. 2 ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מהתאריך 04/09/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. 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. 4 אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. 5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

א.לאשר את הבקשה ל:

תוספות ושינויים בבניין קיים למגורים המוגדר כמבנה לשימור ג' מתוקף תכנית לב העיר, בסגנון הבינלאומי, בן 3 קומות, מעל קומת מרתף חלקית לחנייה(במפלס הרחוב), המכיל 8 יחידות דיור, הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38, לצורך הפטור מהיטל השבחה ובהתאם לסעיף 13 (ב) לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח התמ"א, כמפורט:

לכל גובה הבניין התאמת גרם המדרגות הקיים לתכנון המוצע ותוספת מבואות קומתיות עם ארונות טכניים ומעלית עם עצירות בכל הקומות.

1. מפלס הרחוב (מרתף): הריסה של המרתף הקיים והרחבתו לטובת ארונות טכניים, נישת מיכלי אשפה, גמל מים ומקום חנייה פרטית עבור רכב 1.
 2. תכנית קומת קרקע: הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד
 3. תכנית קומה א': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית.
 4. תכנית קומה ב': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית
 5. תכנית קומה ג'+ד' (קומות חדשות): הקמת הקומות הנ"ל בקונטור הקומות מתחתיהן עבור 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד ויח"ד נוספת עם פתרון "שיפור מיגון" - סה"כ 4 יח"ד בכל קומה, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית דרומית.
 6. תכנית קומת גג (קומה חדשה): הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד, יח"ד 1 עם פתרון ממ"ד ויח"ד 2 עם פתרון "שיפור מיגון".
 7. תכנית קומת גג עליון: מדרגות עלייה לגג, מערכות טכניות.
 8. בשטח החצר:
- בחזית הקדמית שטח גינון משותף. בחזית הצדדית דרומית פיתוח שטח משולב ריצוף וגיבון ומדרגות מגשרות ממפלס הרחוב לקומת הקרקע ו-3 דלתות כניסה אחת לכל יח"ד ודלת כניסה למבואת הקומה. גינה פרטית אחורית מוצמדת לדירה העורפית. בחזית הצפונית פיתוח שטח משולב ריצוף וגיבון. שימור הגדר בחזית הצדדית הצפונית ובחזית העורפית המזרחית.

לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 18 יח"ד.

ב. כולל את ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
 2. הגבהת בנייה על הגג לגובה 3.3 מ' במקום 2.5 מ' מהמותר.
 3. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
 4. איחוד חדרי יציאה עלל הגג והפיכתם לדירות נפרדות.
 5. ניווד זכויות עודפות מקומות תחתונות להשלמת שטח בנייה בגג.
 6. בניית בריכה במפלס קומה 5
 7. תוספת בנייה על פי הוראות תמ"א 38 ללא תוספת זכויות.
 8. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר.
 9. בניית מרתף עד גבול מגרש צדדי בהקלה מתכנית ע' מרתפים.
- ג. בהתאם לתקנות התכנון והבניה, סעיף 22 " במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת". ועל כן מומלץ להעביר לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה ע"י תשלום קרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 245

מידע: 02645-21 רישוי: 1568-24 ת.בניין: 010-0361

#	תנאי
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש 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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19,386.80 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ מספר 7,8 ו-11 כמסומנים בגוף הבקשה. 2. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז.רישום השטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מהתאריך 04/09/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

עמ' 246

מידע: 21-02645 רישוי: 24-1568 ת.בניין: 0361-010

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	26-0058	תאריך הגשה	21/01/2026
תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	בר גיורא 17	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7092/56	תיק בניין	0022-017
מס' תב"ע	ג, ח, מ, נ, ס, ע, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	1187, 1680, 219, 280, 286, 3458, 3616, 3954, 4053, 4241, 4800, 543, 58, 637, 678, 756, 76

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלומי מאיה	שדרות בן גוריון 89, תל אביב - יפו 6451510
בעל זכות בנכס	נחמן משה שי	ביל"ו 60, ראשון לציון 7534416

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

הפעלת מעון יום לפעוטות, גן "מאיה שלומי", בכתובת בר גיורא 17 קומת קרקע דירה 1, עבור 24 פעוטות על פי סעיף 151 לחוק.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית

הערות נוספות:

- הוגשו ע"י מבקש ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151 לחוק:
- בקשה חתומה להפעלת היתר ל-24 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
 - רישיון הפעלה למעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
 - הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס, והודעות לכל יתר הבעלים.

המעון מבוקש בקומת הקרקע.

סעיף 151 לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בכניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151 לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת בר גיורא 17 בין התאריכים 13/11/2025 עד 28/11/2025.

- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 17/12/2025.

לא התקבלו התנגדויות.

עמ' 248

מידע: רישוי: 26-0058 ת.בניין: 0022-017

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, גן "מאיה שלומי", בכתובת בר גיורא 17 בקומת קרקע דירה 1 עבור 24 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, גן "מאיה שלומי", בכתובת בר גיורא 17 בקומת קרקע דירה 1 עבור 24 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק.

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

צוות התנגדויות

מספר בקשה	25-0002	תאריך הגשה	01/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות הריסה	

כתובת	דרך ההגנה 86א, אצ"ל 3, אצ"ל 5	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/90	תיק בניין	4001-005
מס' תב"ע	2215, 2215א1, ג3, ג3/א, ע1, תמ"א/1, תת"ל/70א	שטח המגרש	531.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיא יונה	אצ"ל 5, תל אביב - יפו 6763106
בעל זכות בנכס	יוסי סעידיאן	האר"י 9, רמת גן 5230311
בעל זכות בנכס	משה סעידיאן	אצ"ל 5, תל אביב - יפו 6763106
עורך ראשי	אסף אשורב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	אנטולי בורושנסקי	האומן 24, ירושלים 9342115

מהות הבקשה: (מגי אור)

1. הריסת מבנה מזרחי במגרש.
2. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בניין מזרחי לרחוב האצ"ל, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 10 יח"ד, ומבנה מגורים נמוך בן 2 קומות וקומת גג חלקית - עבור 1 יח"ד (טריפלס) הפונה לרחוב השכל, מעל קומת מרתף משותף לשני הבניינים.

- בקומת המרתף: מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מפלס תחתון למסחר בקרקע ושטח נלווה לדירה צפון מערבית עם מדרגות גישה פנימיות מהדירה.
- בחצר המגרש: נישות עבור בלוני גז, פילר חשמל וחדר אשפה וכניסה נוספת ליח"ד שבקומת הקרקע.

א. בניין מזרחי:

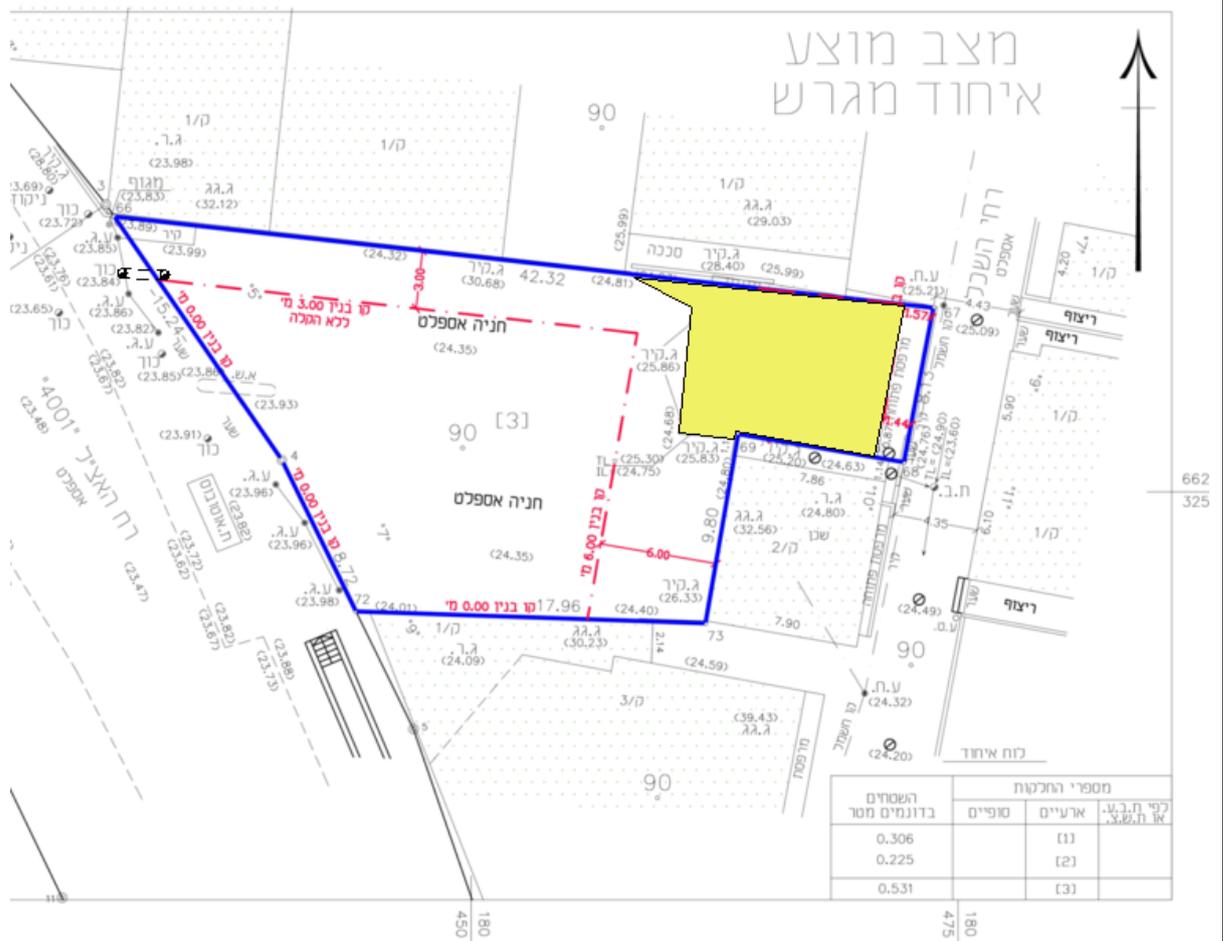
- בקומת הקרקע: שטח מסחרי הפונה לרח' האצ"ל, חדר אשפה, ממ"מ, מבואת כניסה וגרעין מדרגות לכלל דיירי הבניין.
- בקומה ראשונה: 2 יח"ד כוללות ממ"ד וגזוזטראות, דופלקס.
- בקומה שניה: 3 יח"ד כוללות ממ"ד וגזוזטראות, מפלסה העליון של הדופלקס בקומה ראשונה.
- בקומה שלישית: 3 דופלקסים הכוללים ממ"ד וגזוזטראות.
- בקומת הגג החלקית: מפלס עליון של 3 השירות בקומה עליונה הכולל מרפסות גג מרוצפות לרבות מצללות המקרות את הגזוזטראות בקומה עליונה.
- על הגג עליון: פנלים סולרים ומזגנים, מתקנים טכניים המשמשים את כלל דיירי הבניין.

ב. בניין מערבי מרקמי נמוך:

- בקומת הקרקע: טריפלס למגורים עם גרם מדרגות פנימי למפלסה העליון עם חצר פרטית מוצמדת במרווח צדדי ומדרגות גישה לשטח נלווה לחדר משחקים מוצמד במרתף. בקומה ראשונה: מפלסה העליון של הדופלקס בקומת הקרקע הכולל ממ"ד בקומה שניה: מפלסה השלישי של הטריפלס הכולל מרפסות גג

מצב קיים:

על המגרש בין רחוב האצ"ל רחוב השכל קיימים מגרש אספלט ריק מבניה לרבות בניין דו קומתי נמוך מזרחי לרחוב השכל המיועד להריסה. המגרש עבר הסדרת חלקה והכל בהתאם לדרישות הצוות המקצועי.



חמצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש	25/03/2010	10-0200	07/12/2009	09-1988
1. שימוש חורג כלפי ההיתר מתעשייה ובית מלאכה למגורים בקומת הקרקע בלבד בבניין קיים חד קומתי מעל מרתף. 2. שינויים פנימיים בקומת הקרקע, הריסת גג משופע הקיים, בנית יציע מעל קומת הקרקע הקיימת עם גג שטוח בבניין קיים חד קומתי עבור מגורים, שמכיל:	07/07/2014	14-0204	10/09/2013	13-1763

עמ' 251

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
אטמת מרתף הקיים והקמת מקלט משותף; -בקומת הקרקע: גרעין של חדר המדרגות עם מעברים משותפים, סה"כ 4 יח"ד דו- מפלסיות : 3 יח"ד בנות 3 חדרים, ויח"ד אחת בת 4 חדרים , חדרי שירות, חללים העוברים ומדרגות פנימיות לגישה ליציע בכ"א; -בקומה שניה (יציע) : חלק העליון של דירות דו- פלקס ומרפסות גג בלתי מקורות בכ"א; על הגג- מערכת סולרית				

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של מר' סעידיאן יוסף ומר' סעידיאן משה והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם המבקשים עו"ד אורי גיל.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה:	בהתאם למותר 80%	
מספר קומות	2 קומה: מרתף	1	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.52 מ"ר	

התאמה לתכ"ע (תכנית 2215 ו-2215 - א' אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לרח' האצ"ל)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	3	4.5 (ראה הערה מטה) ניתן לאשר	
שטח עיקרי	$743.40 = 531 * 140\%$ מסחר + מגורים אזור מועדף	739.57	
קו בניין	קדמי לרחוב אצ"ל 0.0 מ	0.0 מ'	
קו בניין צדדי 1	3.0 מ'	2.0 מ' (ראה הערה מטה חוות דעת תכנון)	
קו בניין צדדי 2	0.0 מ'	0.0 מ'	
קו בניין אחורי	5 מ'	6 מ'	
תכסית קרקע	60%	51%	
מס' יחידות מותר מינ. 90 מ"ר כולל ממ"ד או עד 2 יחיד	10 יח"ד עם עיגול 0.5 יח"ד כלפי מעלה (90 מ"ר)	11 יח"ד	(ראה פרסום הקלה)
שימושים	מגורים + מסחר	מגורים + מסחר	

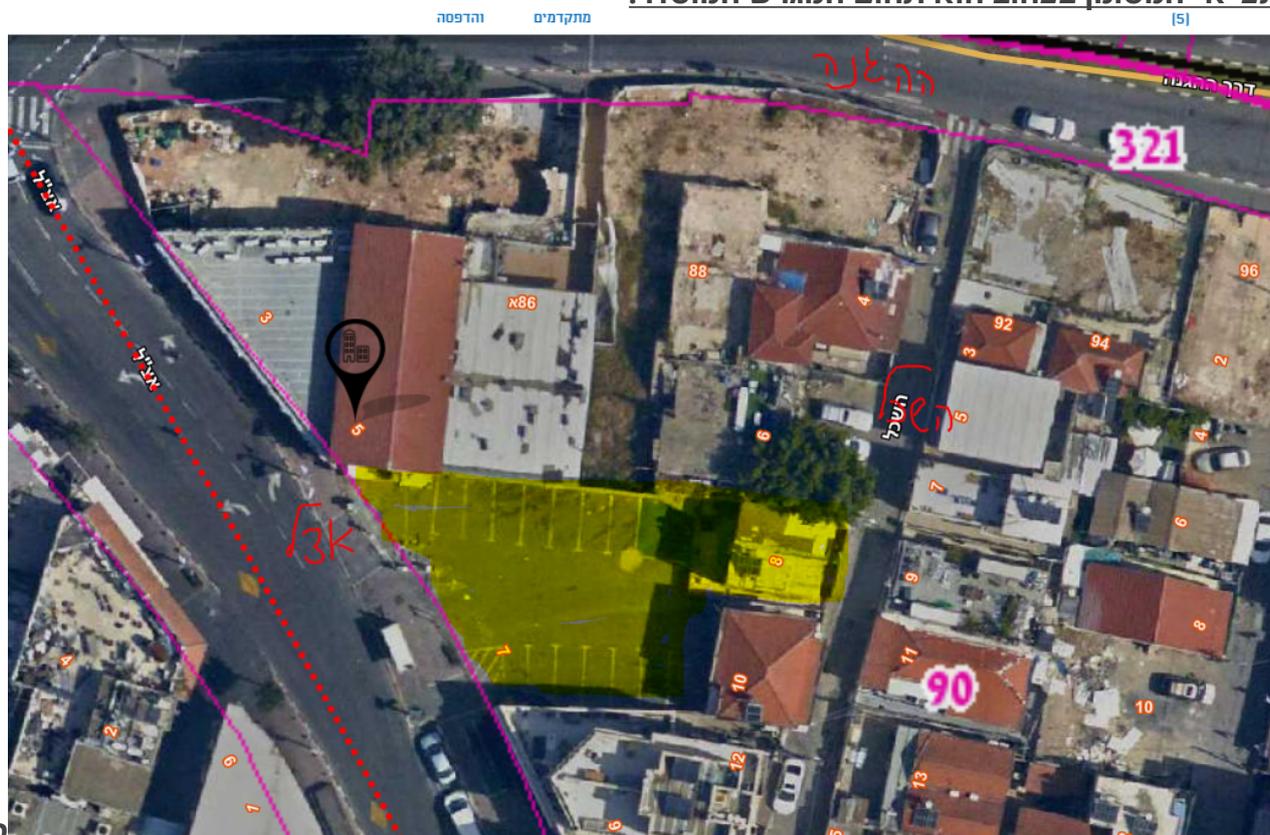
עמ' 252

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	גובה קומת מסחר 4 מטר בהתאם לתאום תכנון	4 ' מטר בהתאם	

הערות נוספות:

על המגרש המוסדר קיים כיום ממערב מגרש אספלט ריק ובחלקו הצפון מזרחי של המגרש קיים בית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, המיועד להריסה .
תצ"א- המסומן בצהוב הוא תחום המגרש המוסדר:



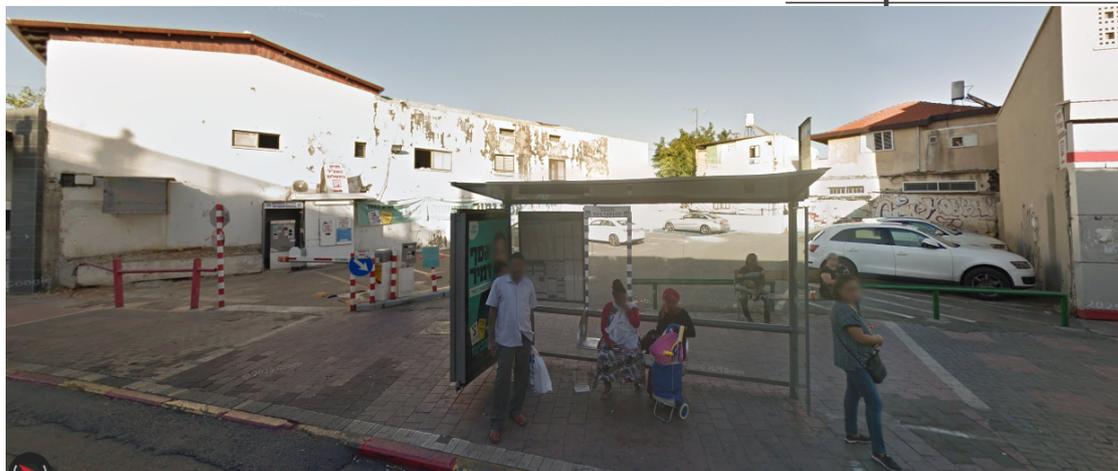
מגורים נמוך מרקמי המיועד להריסה:

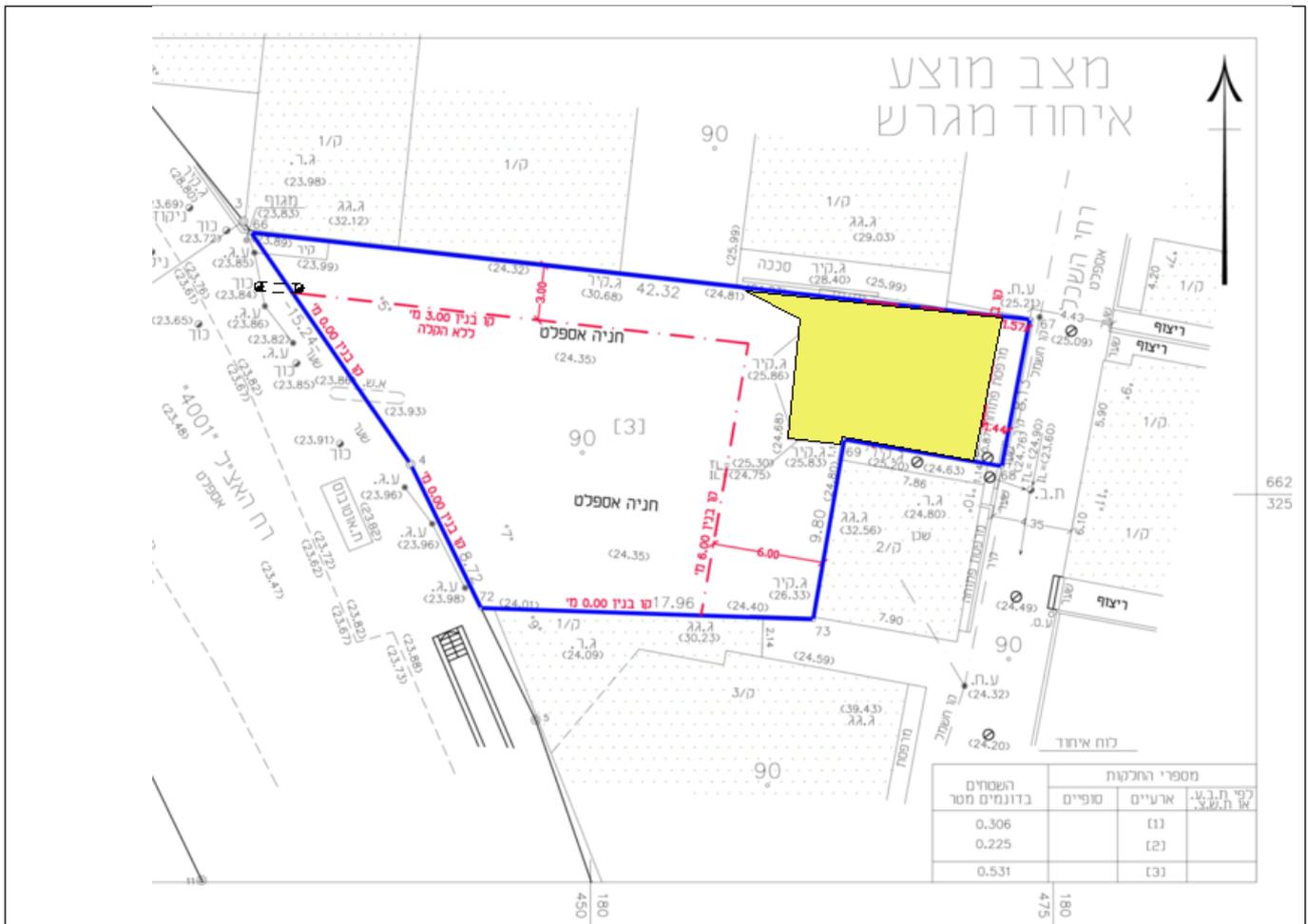
עמ' 253

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005



מגרש אספלט ריק מבניה:

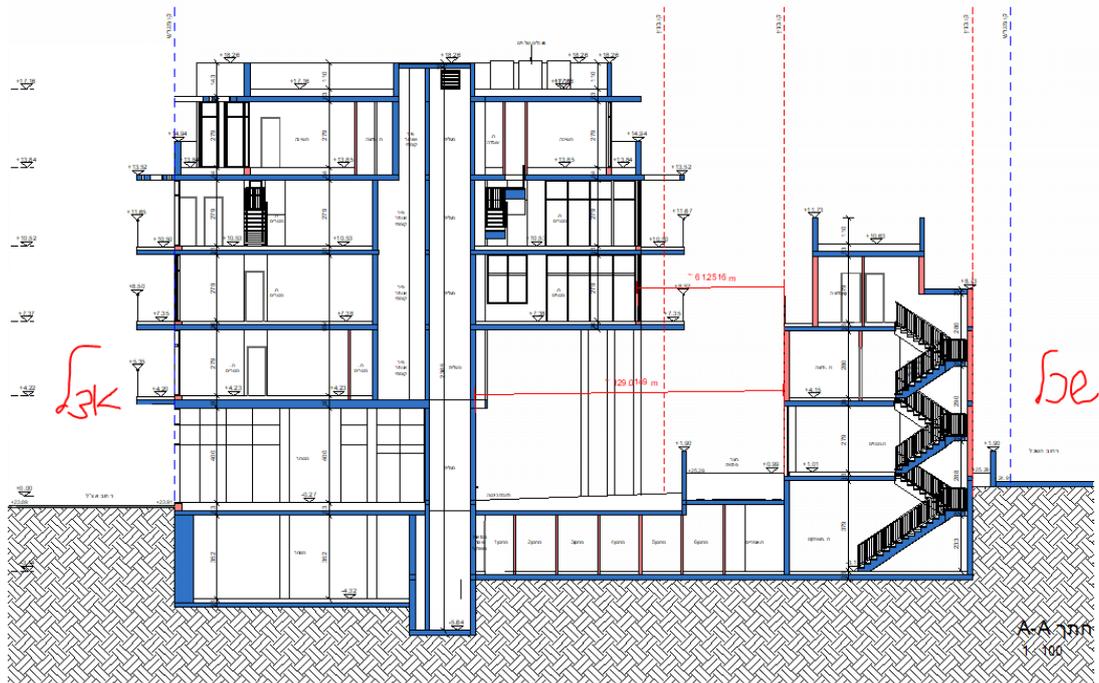




מבנים והעמדה מרחבית:

התכנון המוצע מבוסס על הבחנה ברורה בין אופיי הרחובות והמרחב העירוני הסובב:

1. **רחוב השכל** – מוצע מבנה נמוך, מרקמי, התואם את אופי שכונת התקווה הקיימת. המבנה משתלב בקנה המידה הסביבתי, שומר על חזית רגועה ואינו יוצר עומס או ניתוק מהמרקם השכונתי הקיים.
 2. **רחוב האצ"ל** – מוצע מבנה גבוה יותר, בעל חזית מסחרית, בהתאם לאופיו העירוני והפעיל של הרחוב. הבינוי תומך ביצירת רחוב עירוני רציף, פעיל ותוסס ומשמעותי יותר בנפח ובנוכחות, אשר נועד לייצר דופן עירונית ברורה ואיכותית לכיכר העתידית בצפון התקווה.
- בסך הכול, מדובר בתכנון וחתך מדורג ומאוזן, המגיב לרקמה הקיימת, מחזק את הצירים העירוניים הראשיים, ויוצר היררכיה ברורה בין רחוב שכונתי "תקוואי" לרחוב עירוני מרכזי יותר.
- פורסמה הקלה לפי סעיף 149 (ראה הקלות) לנושא 2 בנינים במגרש וקיימת עמידה בתקנות סטייה ניכרת כאשר יש מרחק של 6 מ' מחזיתות הבניינים.



חוות דעת מלאה ומפורטת צוות תכנון מזרח :

1. מספר קומות – ניתן להוסיף קומה בהקלה במסגרת תכנית מאושרת 2215 במידה וישנן זכויות בניה בהתאם המלצתנו היא לבחון תכנון תואם לתכנית המתאר – 4.5 קומות סך הכל (כולל קומת הגג).
2. גובה קומת מסחר - המלצתנו כי לא יעלה על 4 מ'. יש לבחון זאת בהתאם לסביבה ועל פי הקבוע בתוכנית המאושרת.
3. קווי בניין – יש להציג את קווי המגרש כפי שאושרו בהגדרת המגרש שבוצעה. למבנה ברחוב השכל - ניתן לבחון הקלה של קו בניין 2 מטר מזרח. למבנה ברחוב האצ"ל – ניתן לבחון הפניית מרפסות צפונה (לכיוון הכיכר העתידי) בתחום קו בניין 3 מ'. קווי הבניין ייבחנו בבקשה להיתר בהתאם לסביבה.
4. יש להראות מבנים סמוכים ומבנה קיים להריסה.
5. יש לצרף את הגדרת המגרש המאושרת.
6. כניסה למבנה ברחוב השכל – לא ניתן לאשר כניסה מרחוב שאינו סטטוטורי, יש להציג כניסה מרחוב האצ"ל (שביל כניסה לאורך החזית הצפונית).
7. צפיפות – צפיפות מותרת לפי תכנית מאושרת, 10 יח"ד עם עיגול כלפי מעלה ל 0.5 יח"ד לכן ניתן להמליץ על 11 יח"ד
8. אחוז חלחול - 15% ייבדק בבדיקה מרחבית.
9. חזית צפונית - יש לאפשר חזית פעילה לכוון הכיכר העתידי ולחסיט אלמנטים אטומים ככל הניתן לעורף המבנה(חזית מזרחית).
10. יש להעתיק את מיקום פינוי האשפה והממ"ד לעורף המבנה (חזית מזרחית) ככל הניתן.
- 11 יש להעתיק את מיקום הגז המוצע מהכניסה ברחוב האצ"ל והחזית הפעילה.
12. יש לבחון אפשרות מיקום שימושים בתת הקרקע בעת הליך הרישוי

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה בקוי בניין צידי 0	1
תוספת קומה	2
בניית מרפסות עד 40% בקו בניין אחורי	3
תוספת 6% לשטחים העיקריים	4
תוספת 5% לשטחים העיקריים	5
תוספת 2.5% לקומה החדשה	6

עמ' 256

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005

#	הקלה
7	ניוד שטחים בין הקומות
8	הקלה ל בנייה ל 2 מ' בקו בניין צפוני
9	תוספת 20% לצפיפות הבניה
10	הקוה לקן בנין על הגג לפי ג'3, ללא תוספת שטחים
11	הקלה לבנייה בגובה לפי ג'3, ולא יותר מ 3 מ' נטו
12	בניית 2 מבנים על המגרש ובמרחק שלפחות 6 מ' בין המבנים
13	תוספת 5% עבור נגישות לשטחי השירות
14	הקלה לעניין גובה הבניין (ללא ג'3) מעבר ל 9 מ' המותרים לצורך תוספת הקומה בהקלה
15	הקלה לקו בניין אחורי של עד 10%

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בניה בקו בנין צדדי 0 בקיר משותף, אשר גם השכן בנוי בקו בניין 0.
2	ניתן לאשר על פי חוות דעת תכנון מזרח ולטובת תכנון מיטבי ומיצוי וקבלת זכויות במגרש לא גדול.
3	ניתן להמליץ על 2 מ' או עד 40% מהמרווח.
4	הקלה לא רלוונטית מאחר ולא באה לידי ביטוי בתכנית ההגשה וסך השטחים הכולל תואם לתכנית החלה במקום.
5	הקלה לא רלוונטית מאחר ולא באה לידי ביטוי בתכנית ההגשה וסך השטחים הכולל תואם לתכנית החלה במקום.
6	הקלה לא רלוונטית מאחר ולא באה לידי ביטוי בתכנית ההגשה וסך השטחים הכולל תואם לתכנית החלה במקום.
7	לא נדרש. הזכויות נוצלו בכל קומה בהתאם למותר.
8	ניתן להמליץ על פי חוות דעת צוות תכנון ולצורך מיטוב תכנוני. חזית הבניין שומרת על קו בניין של 3 מטר בעוד המרפסות מצמצמות את קו הבניין ל-2 ניתן לאשר.
9	10 יח"ד עם עיגול כלפי מעלה כאשר מתקבלת תוצאה של 0.5 יח"ד בהתאם לטבלה 5 לזכויות בניה בתכנית 2215, כמו כן ניתן להמליץ על 11 יח"ד כלומר תוספת יח"ד בהקלה בהתאם לאישור סך הקומות במגרש לא גדול בשכונת התקווה כאשר גודל הדירות עומד בנדרש.
10	לא נדרש הקלה עומד בהוראות התכנית.
11	לא נדרש הקלה עומד בהוראות התכנית.
12	ניתן להמליץ על פי חוות דעת צוות תכנון ובהתאמה למרקם הסביבתי והרחובות האצ"ל והשכל (ראה הערות נוספות)
13	הקלה לא רלוונטית מאחר ולא באה לידי ביטוי בתכנית ההגשה וסך השטחים הכולל תואם לתכנית החלה במקום.
14	ניתן להמליץ על פי חוות דעת צוות תכנון.
15	לא נדרשת הקלה בקו הבניין הקדמי לרחוב השכל, הקלה לא רלוונטית.

תאריך הודעה אחרונה: 09/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	רשות שדות התעופה -	התנגדות מטעם רשות שדות התעופה לבקשה שבנדון בצירוף תצהיר התומך בהתנגדות

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות:

- תיק הבניין שהוגש לעירייה איננו כולל הנחיות לבנייה אקוסטית לפיכך, כבוד יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים מתבקשים להתנות את אישור הבקשה בבנייה אקוסטית כקבוע בתמ"א, 2/4 פרק ז' – הוראות והגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.
- על פי הוראות התמ"א החלה במתחם בו מבוקש ההיתר: "תנאי להיתר בנייה לשימוש קרקע מקבוצה א'- שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש, במגורי קבע לכל סוגיהם: בניה צמודת קרקע או בבתי קומות, בבנייה קשיחה ובבנייה קלה – תהיה בבנייה אקוסטית. לא יינתן היתר בנייה לשימושי קרקע מקבוצה א', אלא בתנאי של בנייה אקוסטית".
- יש לקבוע שתנאי להיתר בנייה יהיה תכנון בנייה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4 על שינוייה.
 - יש לקבוע כתנאי לקבלת טופס אכלוס/ תעודת גמר – ביצוע בפועל של בנייה אקוסטית.
 - נודה לקבלת החלטה לאחר הדיון.

התייחסות להתנגדות:

יש צדק בדברי המתנגדים מאחר וגוף הבקשה איננו כולל הנחיות לבנייה אקוסטית על פי בתמ"א, 2/4 פרק ז' – הוראות והגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים, יחד עם זאת יש לומר כי הבקשה עתידה להיבדק במכון בקרה הכולל התייחסות לאיכות סביבה ואקוסטיקה וכמו כן תיבדק על ידי מכון הרישוי לתחנת איכות סביבה לנושא זה אחרי ועדה בהתאם לנדרש.

ולפיכך ובהתאם לעיל, אין צורך לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות מאחר והבקשה תוקנה בהתאם למבוקש.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 07.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 07.01.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/11/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-09/12/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 11 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-416 מ"ר מסחר. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

19.32 מקומות חניה לרכב פרטי (11 למגורים ו-8.32 למסחר)

1 מקום חניה נגיש

1 מקום חניה תפעולי

5 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

5 מקומות חניה לאופנועים בשטח הפיתוח

13 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף ו-5 בשטח הפיתוח)

חסר:

19.32 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה נגיש

1 מקום חניה תפעולי

עמ' 258

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005

חוות דעת:

1. ניתן להמליץ על פתרון חלופי למילוי דרישת התקן, על ידי השתתפות בקרן חניה, בשל מאפייני המגרש הבאים:
א. שטח המגרש הנו כ- 500 מטרים, וצורתו אי רגולרית (טרפז בעל זווית חדה הנגרמת עקב הפרש צלעות ועוד ריבוע של כ-8X8 בלבד לכיוון רחוב ההשכל). גאומטריית המגרש, שטחו המצומצם וקווי הבניין שלו (0 קדמי, 0 צידי מדרום, ו-3 צידי מצפון) אינם מאפשרים תכנון רמפה קונבנציונלית או מעלית רכב ללא פגיעה בחזית המסחרית הרציפה המתוכננת לכל אורכו של רחוב אצ"ל.
ג. על פי הצהרת יועץ התנועה של הפרויקט, האיתם מנסור, המצורפת למגירה 1500- בשל מיקום המגרש בקרבה לצומת אצ"ל- ההגנה ועל מנת למנוע עומסי תנועה בקרבה לצומת, נדרש לתכנן עמדת המתנה בכניסה לחניון. תכנון של עמדה זו תייצר קומה זיזית מעל הרמפה/המעלית ותהווה מגבלה קונסטרוקטיבית.

טכני:

1. יש לתכנן את חניות האופניים בחדר האופניים במידות התואמות את מסמך הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש והסדרי חניה מהדורה 7 (200X40 לכל זוג אופניים).
2. יש לסנכרן את חניות האופניים והאופנועים בנספח התנועה בהתאם לתוכנית האדריכלית מתאריך 09/22/2025.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **19.32** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.12.2025

בית משותף, ובו 11 דירות ושטח מסחר בגודל של 208 מ"ר

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

2 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים

התיקונים מולאו, 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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 19.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 10.11.2024)

המלצה לתת היתר

הסדר קרקע יבוצע במסגרת תכ"ע 4581.

הפקעה לפי תת"ל/70 א תבוצע ע"י נת"ע.

עמ' 259

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 90 בגוש 6135 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחוזרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור. הוטען כתב התחייבות מרפסות חורגות.

תנאי לקבלת היתר

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי בהיתר

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור לאגף נכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 28.11.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה עבור:

1. הריסת מבנה מזרחי במגרש.

2. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים עבור סה"כ 11 יח"ד במגרש, עם קומת מרתף משותף לשני הבניינים.

- בקומת המרתף: מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מפלס

תחתון למסחר קיים בקרקע ושטח נלווה לדירה צפון מזרחית עם מדרגות גישה פנימיות מהדירה.

עמ' 260

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005

- בחצר המגרש: נישות עבור בלוני גז, פילר חשמל וחדר אשפה.

א. בניין מזרחי לרחוב האצ"ל בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד, הכולל :

- בקומת הקרקע: שטח מסחרי הפונה לרח' האצ"ל, חדר אשפה, ממ"מ, מבואת כניסה וגרעין מדרגות לכלל דיירי הבניין .

- בקומה ראשונה : 2 יח"ד כוללות ממ"ד וגזוזטראות, דופלקס .

- בקומה שניה : 3 יח"ד כוללות ממ"ד וגזוזטראות, מפלסה העליון של הדופלקס בקומה ראשונה.

- בקומה שלישית: 3 דופלקסים הכוללים ממ"ד וגזוזטראות.

- בקומת הגג החלקית: מפלס עליון של 4 הדירות בקומה עליונה הכולל מרפסות גג מרוצפות לרבות מצללות המקרות את הגזוזטראות בקומה עליונה.

- על הגג עליון: פנלים סולרים ומזגנים, מתקנים טכניים המשמשים את כלל דיירי הבניין.

ב. מבנה מערבי מרקמי מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית -עבור 1 יח"ד (טריפלס) הפונה לרחוב השכל, הכולל:

- בקומת הקרקע: טריפלס למגורים עם גרם מדרגות פנימי למפלסה העליון עם חצר מוצמדת ומדרגות גישה לשטח נלווה לחדר משחקים מוצמד במרתף.

-בקומה ראשונה : מפלסה העליון של הדופלקס בקומת הקרקע הכולל ממ"ד

-בקומה שניה קומת גג חלקית: מפלסה השלישי של הטריפלס הכולל מרפסת גג

ב. לאשר את ההקלות הבאות:

1. הקלה בקוי בניין צידי 0

2. תוספת קומה

3. בניית מרפסות עד 40% בקו בניין אחורי

4. הקלה לבנייה ל 2 מ' בקו בניין צפוני

5. תוספת 20% לצפיפות הבניה

6. בניית 2 מבנים על המגרש ובמרחק של לפחות 6מ' בין המבנים

ג. לקבל ההתנגדויות בחלקן לעניין האקוסטיקה כאשר הבקשה תיבדק בהתאם בתחנת איכות סביבה לנושא זה אחרי בקשה בהתאם לנהלים וכמו כן תקבל דעת מכון בקרה חיצוני בעניין.

לדחות יתר ההתנגדויות שכן התכנון הכולל הינו בהתאם לתכניות החלות במקום וניתנה התייחסות לתנאים בהתאם לנדרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

#	התנאי
6	יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000 אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תכנון בנייה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4 על שינוייה.
6	לא יותר כל בניו ו/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום תת"ל 70/ א' ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום התת"ל (אלא בתיאום ואישור נת"ע)

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	תאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע
6	נדרש תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות שלושה חודשים לפני תחילת עבודות בפועל

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
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. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6	ביצוע בפועל של בנייה אקוסטית
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון

עמ' 262

מידע: 24-00602 רישוי: 25-0002 ת.בניין: 4001-005

#	התנאי
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין/מגרש
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

ליאור שפירא: הבקשה הוצאה מדיון בוועדת המשנה. לשוב ולדון.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לשוב ולדון

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1358	תאריך הגשה	15/08/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	זימן יוסף 10	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	7110/104	תיק בניין	0722-010
מס' תב"ע	618, ג, 1, מ, 1, ע, תמ"א 38/3, א, תמ"א 34/ב, 4	שטח המגרש	565.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת ארזי זימן בע"מ	חובבי ציון 7, פתח תקווה 4936207
בעל זכות בנכס	רחל ליכטנשטיין	ברוריה 29, תל אביב - יפו 6745467
בעל זכות בנכס	אפריים ליכטנשטיין	ברוריה 29, תל אביב - יפו 6745467
בעל זכות בנכס	דליה צמח פוריאל	זימן יוסף 10, תל אביב - יפו 6745810
בעל זכות בנכס	חברת ארזי זימן בע"מ	חובבי ציון 7, פתח תקווה 4936207
עורך ראשי	נתן פלדמן	המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	נועם ברם	יוני נתניהו 12, גבעת שמואל 5442306

מהות הדיון הנוסף:

עדכון חו"ד מכון רישוי - תחנת תנועה וחניה בעקבות שינויים שנעשו על גביי התכנית ודווחו על גביי טופס 4403 (הצהרת עורך בקשה על שינויים בעקבות בקרת תכן/ מכון בקרה)..
 לאשר לפי המלצת מכון רישוי פתרון חלופי להסדרת 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. מדובר על בקשה לריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות וחדרים על הגג עם 4 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 18 יח"ד מעל 3 קומות מרתף לחניה, מכח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה.

2. חוות דעת לנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 מ - 22.1.26 ולתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 1000 מ - 22.1.26

אלכסנדרה גרשטיין 28/01/2026

בדיקות

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	18.33	18.00	-0.33	
מקומות חניה נגישים לרכב פרטי	1.00	1.00		
מקומות חניה לאופנועים	4.00	4.00		
מקומות חניה לאופניים	18.00	18.00		

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 18 יחידות דיור (17 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:
18.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
18 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
19 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 12 מקומות ע"י מכפילי חניה,
ב - 2 קומות מרתפי חניה
4 מקומות חניה לאופנועים במרתף
18 מקומות חניה לאופניים במרתף 1 -
מתכנן תנועה מרגלית

חסר:
0.3 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 11 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר פתרון חלופי להסדר **0.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 11 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

דרפט קודם

חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות וחדרים על הגג עם 4 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 18 יח"ד מעל 3 קומות מרתף לחניה, מכח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הוועדה.
הבניין מכיל:
- בקומת מרתף עליונה: חדר שנאים, חדר גנרטור, חדר אופניים ועגלות, חלקו המזרחי מוצמד לשתי הדירות שבקומת הקרקע על ידי מדרגות פנימיות כל אחד.

ב-2 קומות מרתף התחתונות: סה"כ 19 מקומות חניה כולל חנית נכה, חדר משאבות ומאגר מים.
גישה לחניה באמצעות רמפה בחזית הצידי צפונית.
 - **בקומת הקרקע : 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת בחזית האחורית וגישה לקומת המרתף במדרגות פנימיות כ"א, לובי כניסה, חדר אשפה וגז.**
כניסה ראשית לבניין עם רצועה מפולשת.
בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
 - **בקומה 2: 3 יח"ד עם ממ"ד.**
 - **בקומות 3-8 (6 קומות) סה"כ 12 יח"ד: 2 דירות עם ממ"ד בכל קומה.**
 - **בקומת הגג החלקית יח"ד 1 עם ממ"ד ומרפסת גג ופרגולה.**
בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות. גישה לגג מחדר המדרגות הכללי
 - **בחזית הקדמית מוצעות מרפסות בולטות ומקורות לכלל דירה.**
בחזית האחורית מוצעות מרפסות שקועות לכלל דירה.
בחצר: במרווח צדדי – צפוני רמפת ירידה לחניון, ריצוף, גינון, גדרות בגבולות המגרש, פתרון לחלחול מי גשם בחזית הקדמית והאחורית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות וחדרים על הגג עם 4 יח"ד (2 דירות בקומה). קומת הקרקע בנויה חלקית מעל 50% מקומה השנייה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	זימן 12- השלמת יח"ד בקומת העמודים המפולשת, הגדלת יח"ד קיימת ותוספת חדר כביסה בקומת הגג. סה"כ 2 יח"ד.	25/6/1965	272
	זימן 10- השלמת יח"ד בקומה א' ומקלט תת"ק. סה"כ 2 יח"ד	4/6/1962	141
	זימן 12- הקמת בניין בן קומה מעל קומת עמודים עבור יח"ד אחת	27/8/1963	478
קיימים מסמכים למבנה הקיים למגורים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת.	זימן 10- בניין בן קומה עבור יח"ד אחת, קרקע	1947	

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 5 בעלים. הבקשה חתומה ע"י עו"ד שיר קצורין מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע , תכניות מ' ו-618 (אזור מגורים ג'), תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה מ-2018

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
<p>פורסמו לפי סעיף 149 תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38 ראה הערה בהמשך בעניין נוסח פרסום</p>	<p>8 קומות וקומת גג חלקית</p>	<p>5 קומות + קומת עמודים</p> <p>2.5 קומות</p> <p>8 קומות וקומת גג חלקית (כולל מילוי קומת עמודים)</p> <p>עד 15 קומות</p>	<p>מספר קומות</p> <p>- לפי תכנית מ' במגרשים מעל 500 מ"ר</p> <p>לפי תמ"א 38 תוספת קומות לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38</p> <p>סה"כ:</p> <p>לפי מדיניות הועדה ונספח עיצוב בתכנית 5000 בנחלת יצחק</p>
<p style="background-color: yellow;"> </p>	<p style="background-color: yellow;"> </p> <p>1409 מ"ר</p>	<p><u>723 מ"ר</u></p> <p>52 מ"ר</p> <p>כ-69 מ"ר</p> <p>565 מ"ר</p> <p>1409 מ"ר</p>	<p>זכויות בניה לפי תכנית מ' :</p> <p>- 128% (כולל שטח של 48 מ"ר חדר מדרגות 412X), כולל מילוי חלק מקומת העמודים (כ-35 מ"ר)</p> <p>לפי תמ"א 38 :</p> <p>13 מ"ר ליח"ד קיימת (13*4)</p> <p>שטח מפולש בבניין הקיים</p> <p>שטח עיקרי עבור 2.5 קומות לפי שטח קומה טיפוסית קיימת 200 מ"ר לא כולל חדר מדרגות 2.5*(213X + 200)</p> <p>- סה"כ (עיקרי)</p> <p>- - שטחי שירות:</p> <p>- לפי תכנית "מ" חדר מדרגות סה"כ 24 מ"ר</p>

עמ' 267

מידע: 19-00967 רישוי: 22-1358 ת.בניין: 0722-010

מותר	מוצע	סטייה	
72 מ"ר			לקומה ובניכוי של 12 מ"ר לפי "מ" = 12 מ"ר לקומה 412X = 48 מ"ר + 24 בקומה 5
104 מ"ר (מוצע)			מכח תמ"א ומדיניות הועדה 38:
60 מ"ר			כ- 35% שטח משותף בקומת הקרקע לפי מדיניות
204 מ"ר			חדר מדרגות קיים 24 X 2.5 קומות
440 מ"ר	392 מ"ר		מרחבים מוגנים: (12 מ"ר * 17) (לא כולל דירות גג)
			סה"כ שטחי שירות:
-			קווי בניין לפי מדיניות הועדה משנת 2017 ותכנית "מ"
4 מ'	4 מ'		קדמי זימן -
10% פורסמה כהקלה	3.24 מ'	3.60 מ'	צדדי 1
10% פורסמה כהקלה	3.24 מ'	3.60 מ'	צדדי 2
	6.20 מ'	6.20 מ'	אחורי
	3.00 מ'	3.00 מ'	רצועה מפולשת בחזית הקדמית
			צפיפות לא כולל דירת גג לפי ג'1
ראה הערות בהמשך	17 יח"ד	18 יח"ד	לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר עיקרי ובתנאי שלפחות 15% מהדירות (3 יח"ד) יהוו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי (1409/78):
	3.10 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומות

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג1 ותמ"א 38/3

מותר	מוצע	סטייה	
מותר דירה בשטח שלא יפחת	יח"ד 1		שטח/ תכסית

עמ' 268

מידע: 19-00967 רישוי: 22-1358 ת.בניין: 0722-010

מותר	מוצע	סטייה
מ-80 מ"ר שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	בשטח ברוטו של כ-130 מ"ר. כ- 65%	
5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 3.0 מ' גובה נטו	4.40 מ' 2.90 מ'	
2 מ' לחזיתות הקדמיות חזית אחורית 1.20 לשאר החזיתות	3.28 מ' 2.14 מ' ללא נסיגה	פורסמה הקלה.
1/3 משטח מרפסת הגג בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	1/3 1.20 מ'	

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

מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועוד 4 קומות עבור חניה בלבד	3 קומות למילוי מתקן חניה	
חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף 1:- חדר משחקים וחדר ארונות מוצמדים כ"א לדירות העורפיות בקומת הקרקע ובשטח שלא עולה על תכסית שטח הדירה ובהתאם להוראות התכנית, חדר גנרטור, חדר עגלות ואופניים, חדר שנאים. ביתר הקומות וב-2 קומות מרתף נוספות: חניון, חדר משאבות ומאגר מים.	
80%*565 = 452 מ"ר	כ- 365 מ"ר	תכסית
15%*565 = 84.75 מ"ר	כ- 85 מ"ר	חילחול

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
מרפסות		
שטח מרפסות	+	
הבלטת מרפסות מחוץ לקו בניין קדמי	+	
פיתוח שטח	+	
מרפסות הפונות לחזית הבניין רציפות כפי שנדרש לפי הנחיות מרחביות – רצף של מרפסות חופפות של 5 קומות מינימום. מרפסות בחזית הקדמית מתוכננות בבליטה של 1.20 מ' לפי תקנות בנייה במרווחים. המרפסות בחזית האחורית בתוך קו הבניין המותר		
- בחזית הקדמית לרח' זימן מוצגת רצועת גיבון כנדרש בהנחיות		

הערות	לא	כן	
המרחביות (רצועת גיבון שמירה של 2 מ' גיבון). - נישמר עומק אדמה לבתי גידול של 1.2 מ' מעל תקרת החניון. - בכל המרווח הקדמי מוצאים פתחי אוורור של חדר שנאי עד 1.50 מ' לפי הנחיות מרחביות. - נישת גמל מים נדרש להנמיך לפי הנחיות מרחביות- תנאי טכני.	+	+	
הוצגה פריסת גדרות שלא עולה על 1.50 מ'.		+	גדרות
צוין סוג החיפוי של כל הקירות.		+	עיצוב מעטפת הבניין חומרי בנייה
		+	מפלס הכניסה הקובעת
צמ"גים, ניקוזים במפלס הקרקע, שיפועים וצנרת ניקוז למרפסות.		+	ניקוזי גג ומרפסות
- מתקני תשתית בתוך גומחה בתחום המגרש: הגומחה תמוקם בניצב למדרכה, לאורך קו המגרש הצידי ובנסיגה של 1 מ' מהגדר הפונה לרחוב. - הגומחה תהיה בנויה ובגודל המינימלי הדרוש, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים של הרשויות הרלוונטיות.		+	מתקנים טכניים

הערות נוספות:

1. בקשות קודמות.

- בקשה קודמת מס' 21-0334 נדחתה ע"י הועדה מהסיבות הבאות:
1. סך השטח העיקרי של הבניין עולה בכ- 316 מ"ר ושטחי השירות עולה בכ- 56 מ"ר עבר לשטחים המותרים לבנייה לפי תכנית "מ" התקפות ותמ"א 38 שינוי א3.
- מספר יחידות הדיור המבוקש בבניין החדש (22 דירות) חורג בכ-7 יח"ד מעבר למותר לפי תכנית מ', מדיניות הועדה לתמ"א 38 ותקנות התכנון והבנייה.
- שטחי הדירות על הגג פחות מ-80 ברוטו הנדרש לפי תכנית ג1 והמצללות ללא נסיגה ממעקה הגג.
- המרפסות בחזית אחורית מתוכננות בבליטה של 3.60 מ' לעומת 2 מ' המקסימום שניתן לבקש בהקלה מקו הבניין של 6.62 מ'.
- שטחי המרפסות מעבר למותר לפי תקנות התכנון והבנייה.
- נוגדת הנחיות מרחביות בעניין מתן פתרונות לניקוזים במפלס הקרקע, שיפועים וצנרת ניקוז למרפסות והמצגת חזית הבניינים במגרשים הסמוכים כולל פירוט חומרי ופרטי המרפסות במבנים השכנים.
- לקבל את התנגדויות בחלקן בעניין מספר יחידות הדיור בבניין.

בקשה מס' 22-0492 נסגרה עקב דרישות לתיקון התכנית ואי-עמידה בלוח זמנים ע"י עורך הבקשה.

2. **תכנית 100 הנדונה כעת הינה תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הצוות המקצועי להתאמה להוראות התכניות התקפות, תמ"א 38 ותקנות התכנון והבנייה. מרפסות אחוריות כלואות ללא חריגה מעבר לקו בניין אחורי המותר.**

3. נוסח פרסום לתוספת תמריצי תמ"א 38

לפי הוראות תמ"א 38 שינוי א3 נדרשת לידע ציבור לפי סעיף 149 על תוספת תמריצי התמ"א בעניין מספר קומות, מילוי קומת עמודים והוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

עמ' 270

מידע: 19-00967 רישוי: 22-1358 ת.בניין: 0722-010

במקרה הנדון בוצע פרסום כולל ללא פירוט להקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, **כולל קומת קרקע/קומה מפולשת**.

לפי הצרת עורך הבקשה שצורפה לבקשה, הפרסום מכח תמ"א 38 כולל תוספת 2.5 קומות, הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירה קיימת, הקטנת קוי בניין צדדיים ב-10%.

בנוסף טוען שהתכנית 100 כפי שפורסמה כוללת גם ביטול מרפסת שירות הנדרש לפי תכנית "מ" וכל הנוסחות לפרסום נעשו לפי נוסחות שמוצגות באתר העירייה.

שטח בניין קיים כ-440 מ"ר. מדובר בבניין בן שתי קומות וחדרים על הגג.

4. צפיפות:

יצוין שהבקשה הוגשה לפי תיק מידע משנת 2019 (הוארך בשנה עקב קורונה) ולפי מדיניות הועדה משנת 2017 ניתן היה להמליץ הקלה בצפיפות.

יש לציין שלפי מדיניות מעודכנת של הועדה לתמ"א 38 משנת 2020 אושרה אופציה שנייה לחישוב הצפיפות בבניין החדש (לא כולל דירת גג לפי ג1).

אופציה זו מתירה חישוב סה"כ יח"ד לפי 78 מ"ר עיקרי ממוצע של דירות ובתנאי שלפחות 15% מהדירות (3 יח"ד) יהוו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.

במקרה הנדון לפי שטח עיקרי של 1409 מ"ר ניתן לאשר 17 יח"ד ב-8 קומות לא כולל דירת גג כפי שמבוקש.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר
3. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
4. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 11 במקום 9 המותר על פי תכנית
5. תוספת 6 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 18 יחידות דיור סך הכל
6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
7. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

תאריך הודעה אחרונה: 06/03/2022 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות:

- מס' 3-1, 5: ליידוע הציבור לפי תמ"א 38.
מס' 4: כפי שצוין לעיל ניתן להמליץ ללא הקלה לפי מדיניות הועדה משנת 2020.
מס' 6: מבוקשת במסגרת השטחים המותרים לפי תכנית מ'.
מס' 7: ניתן להמליץ לשיפור תכנון.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אורן דבורה. 2. אורן משה	רחוב זימן יוסף 7, תל אביב - יפו 6745807	המדובר בבקשה להקלות כביכול שיאפשרו הקמת בניין בן 9 קומות הכולל 18 דירות במגרש צר מידות בשטח של כמחצית הדונם! ברחוב חד סטרי צר ושקט. המשמעות- תוספת של לפחות 3 קומות ו- 9 דירות על המותר

נימוקים	כתובת	שם
<p>לפי התוכנית הקיימת וכן חריגות משני צדדים בקו הבניין, בניית קומת קרקע במקום קומת עמודים ובניה בקומת הגג במרחק של 0 מטר. לא מדובר בהקלה אלא בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית. הבניה המבוקשת הינה ברחוב קטן וצפוף באזור שהבניה בו 4 – 6 קומות. מבקש להדגיש כי הסלון ורוב חדרי הבית שלנו פונים לרחוב (צד מזרח), בדיוק מול הבית המתוכנן והקמתו תחסום את אור השמש וזרימת האוויר. כמוכן, הקמת בניין בן 9 קומות, במגרש צר מידות, תיצור עיוות ארכיטקטוני וחזותי שיהווה בכייה לדורות, פגיעה במרקם הבניה, באופי הרחוב, בקו הרקיע, צפיפות, מצוקת חניה קשה, חסימת אור ואוויר, ובעיות תנועה קשות. כבר כיום במשך שעות רבות חסום רחוב זימן החד סטרי במכוניות בשל הקושי להשתלב לרחוב עמק הברכה והתושבים מתקשים לצאת במכונית אפילו מחניית בתיים ולהשתלב בתנועה ברחוב. הבניה המוצעת תעמיס על התשתיות המתקשות ממילא עד כדי קריסתן ותיגרם פגיעה של ממש באיכות החיים של תושבי הרחוב.</p>		
<p>בניית 18 דירות בבניין של 9 קומות על מגרש קטן מימדים של כמחצית הדונם עליו בנוי מעין קוטג' יהווה פגיעה סביבתית וחריגה ממרקם אופי הרחוב וחזותו. "מגדל" הדירות יחסום את האור והאוויר למבנים הסמוכים ויגדיל את בעיית התנועה והחנייה הקיימת כבר כעת, דבר שיפגע באופן מהותי באיכות החיים של דירי הבניינים הסמוכים.</p>	<p>רחוב זימן יוסף 7, תל אביב - יפו 6745807</p>	<p>3. אידל יעקב</p>
<p>התנגדות לכמות יחידות הדיור המבוקשות: לפי הגדרת הצפיפות המותרת, מותר 15 יח"ד לעומת 18 שבבקשת ההקלה. ההקלה המבוקשת - אם תאושר - תכפיל למעלה מפי 2 את כמות הדירות ברחוב, וזהו שינוי מהותי של עומס התנועה (בהפעלה על כל רחוב זימן). כל כלי הרכב המגיעים לרחוב זימן עוברים ברחוב נהלל העמוס ממילא.</p>	<p>רחוב נהלל 11, תל אביב - יפו 6745411</p>	<p>4. אשרי יעקב 5. גורפינקל אפרים</p>

נימוקים	כתובת	שם
<p>השכונה היא קטנה, כלואה בין כבישים ראשיים, ללא פארק (יש גן ציבורי קטן) אישורי בנייה באופן שיגדיל מעבר למותר את כמות הדירות (והדיירים) תגרום לפגיעה באיכות החיים וסבל רב הן לדיירים הקיימים והן לחדשים.</p>		
<p>המדובר בבקשה להקלות כביכול שיאפשרו הקמת בניין בן 9 קומות הכולל 18 דירות במגרש צר מידות בשטח של כמחצית הדונם! ברחוב חד סטרי צר ושקט. המשמעות- תוספת של לפחות 3 קומות ו- 9 דירות על המותר לפי התכנית הקיימת וכן חריגות משני צדדים בקו הבניין, בניית קומת קרקע במקום קומת עמודים ובניה בקומת הגג במרחק של 0 מטר. לא מדובר בהקלה אלא בסטייה ניכרת מהוראות התכנית. בניה כזו מחייבת הגשת תב"ע נקודתית חדשה שבסמכות הוועדה המחוזית הטעונה הפקדה. לא ניתן להכשיר זאת באמצעות בקשה להקלה המוגשת לוועדה המקומית. ס' 151 לחוק התכנון והבניה קובע, כי לא תינתן הקלה אם יש בכך סטייה ניכרת מהתכנית החלה על הקרקע. תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב- 2002 קובעות, כי שינוי מהוראות הבניה בתכנית המשנה את אופי הסביבה הקרובה הינו סטייה ניכרת. הוא הדין ביחס לחריגה מקו בניה שמותירה פחות מ 2.70 מ' מהגבול הצדדי של המגרש, הוספת קומות שעה שהבניין לא משתלב בסביבה הקרובה, הוספת יותר מ- 3 קומות והכפלת מספר הדירות המותר. ככל אחד ממקרים אלה המדובר בסטייה ניכרת שמונעת מתן הקלה. גם אם לא היה מדובר בסטייה ניכרת (וראינו שהמדובר בסדרה של חריגות שכל אחת מהן מהווה סטייה ניכרת. די בתוספת של 20% כדי שיהיה מדובר בסטייה ניכרת. לא כל שכן הכפלת מספר הדירות. הבניה המבוקשת הינה ברחוב קטן וצפוף באזור שהבניה המרקמית בו 4-6 קומות. הקמת מגדל בן 10 קומות במגרש צר מידות תיצור עיוות ארכיטקטוני וחזותי שיהווה בכיה</p>	<p>רחוב זימן יוסף 7, תל אביב - יפו 6745807</p>	<p>6. טישמן דורון 7. פלדמן חיה רבקה</p>

נימוקים	כתובת	שם
<p>לדורות, פגיעה במרקם הבניה, באופי הרחוב, בקו הרקיע ובסביבה. בניית 18 דירות ב- 9 קומות על שטח מגרש של וילה תגרום לעיוות ארכיטקטוני, לצפיפות, מצוקת חניה קשה, חסימת אור ואוויר, ובעיות תנועה קשות. כבר כיום במשך שעות רבות חסום רחוב זימן החד סטרי במכוניות בשל הקושי להשתלב לרחוב עמק הברכה והתושבים מתקשים לצאת במכונית אפילו מחניית בתיהם ולהשתלב בתנועה ברחוב. הבניה המוצעת תעמיס על התשתיות המתקשות ממילא עד כדי קריסתן ותיגרם פגיעה של ממש באיכות החיים של תושבי הרחוב. בניה מאסיבית כזו על מגרש קטנטן אינה אפשרית באמצעות מתן הקלה</p>		
<p>מדובר ברחוב חד סטרי, צדדי וצר שבו כל הבניינים הם בני 4-6 קומות בלבד. הרחוב שהוא לכאורה צדדי ושקט הינו למעשה עמוס ביותר - הן מבחינת חנייה והן מבחינת תנועה. אין לדעתנו סיבה להתנגד לבנייה במסגרת התכנית הקיימת, אך כל חריגה ממנה - ובוודאי בכל הממדים כפי שמבוקש - תפגע משמעותית באיכות החיים של השכנים הנוכחיים. היזם מעוניין כמובן להגדיל את רווחיו, אך אין בכך הצדקה לפגיעה כזו. מאחר ומדובר במגרש קטן יחסית שבנויה עליו כרגע רק קומה אחת מעל קומת קרקע - מה שהתכנית הקיימת מאפשרת - פי 3 מהקיים - הוא די והותר, כמקובל במקומות אחרים. להגדיר בקשה לבנות מגדל בן 9 קומות במקום שש, אשר יבלוט ב-50% מעל כל הבתים ברחוב, ובו 18 דירות במקום 9 - "הקלה" - היא ממש עזות מצח. מדובר למעשה בתכנית חדשה שמטרתה להגדיל רווחים בצורה חריגה על חשבון פגיעה בשכנים - צפיפות, הצללה, שדה ראייה וחסימת אויר. אנא - אשרו רק בנייה במסגרת התכנית הקיימת!!</p>	<p>רחוב זימן יוסף 7, תל אביב - יפו 6745807</p>	<p>8. לילינג גילה 9. לילינג יעקב 10. פלדמן שמואל צבי</p>
<p>רחוב זימן הוא רחוב צר וחד סטרי שבו הבתים הם בני 4 ו-6 קומות ואין כל</p>	<p>רחוב זימן יוסף 7, תל אביב - יפו 6745807</p>	<p>11. קמפ אליעזר</p>

שם	כתובת	נימוקים
		סיבה לשנות את אופי הרחוב ולאפשר במגרש של פחות מחצי דונם, הקמת בניין של 9 קומות שכדי לבנות אותו נדרשות הקלות כמו חריגות ברוחב הבניין וכמו כן הקמת דירה על הגג בקו 0. כמו כן, הקמת הבניין בן 9 קומות ובו 18 דירות יוסיף לבעיית החנייה שקיימת כיום ברחוב. המרחק בין הבניין האמור לבין הבניין בזימן 7 הוא כשמונה מטר. ברור שהקמת בניין החורג מגובה וברוחב יחסום זרימת אוויר ויגרום להטלת הצל על הדירה שאני בעליה. אין כל סיבה המתקבלת על הדעת לאפשר את ההקלות המבוקשות שחורגות מכל התקנות והכללים ועל ידי כך לשנות את אופי הרחוב.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקמת מגדל בן 9 קומות במגרש צר מידות תיצור עיוות ארכיטקטוני וחזותי שיהווה בכייה לדורות, פגיעה במרקם הבניה, באופי הרחוב, בקו הרקיע ובסביבה.
2. בניית 18 דירות ב- 9 קומות על שטח קרקע של וילה תגרום לצפיפות, תגדיל את מצוקת המחסור בגינות ציבוריות, מצוקת החניה שקיימת כבר היום, חסימת אור ואוויר, תיצור עומס על תשתיות, תיצור בעיות תנועה קשות ותפגע בערך הנכסים ובאיכות החיים של תושבי הרחוב.
3. אישור הקלות בקווי הבניין וצמצום המרחקים בין הבניינים (כיום המרחק בין הבניין האמור לבין הבניין בזימן 7 הוא כשמונה מטר) יחסום זרימת אוויר ויגרום להטלת הצל על דירות הדיירים.

התייחסות להתנגדויות:

רוב טענות המתנגדים לא מוצדקות כי הבניין כפי שתוכנן לא יפגע באיכות החיים ובזכויות שלהם. אולם עקב ריבוי המתנגדים מומלץ לזמן כל הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 05/07/2022

תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה ב- 18.1.22
 הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 18 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
 דרישת התקן:
 18 מקומות חניה לרכב פרטי
 1 מקום חניה לרכב נכים
 4 מקומות חניה לאופנועים
 18 מקומות חניה לאופניים
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
 מתוכנן:

עמ' 275

מידע: 19-00967 רישוי: 22-1358 ת.בניין: 0722-010

18 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 12 מקומות ע"י מתקני דו חניון
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
4 מקומות חניה לאופנועים במרתף
18 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף 1 -
מתכנן תנועה עדנה הוד
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 13,16,9-2,3,5,6, ו 21 אינם בהגדרת עץ בוגר.
שאר העצים לכריתה הינם על תוואי המרתף או בצמידות.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 8606 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5106 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. מבוקשת כריתה של עץ מס' 15 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו
בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות.
במגרש ובסביבתו קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לביצוע התיקונים הבאים (תנאי טכני)
הצמדת המתקנים הטכניים לגבולות המגרש (מד מים ואורור מרתפים במרווח הקדמי)
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו אמריקני	8.0	20.0	5.0	כריתה	1,658
2	צחר כחלחל - לא עץ	8.0	10.0	3.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	צחר כחלחל - לא עץ	6.0	10.0	4.0	כריתה	
4	חרוב מצוי	6.0	27.0	7.0	שימור	5,494
5	אבוקדו אמריקני - לא עץ	8.0	16.0	8.0	כריתה	
6	גואיבה מצויה - לא עץ	6.0	15.0	4.0	כריתה	
7	אבוקדו אמריקני	9.0	23.0	5.0	כריתה	2,193
8	מנגו הודי	6.0	20.0	6.0	כריתה	1,356
9	פיקוס התאנה - לא עץ	6.0	17.0	5.0	כריתה	
10	אבוקדו אמריקני - לא עץ	5.0	16.0	4.0	כריתה	
11	רימון מצוי - לא עץ	6.0	12.0	3.0	כריתה	
12	הדר התפוז - לא עץ	2.0	4.0	2.0	כריתה	
13	הדר הלימון - לא עץ	3.0	8.0	3.0	כריתה	
14	שסק יפני	6.0	13.0	5.0	כריתה	796
15	פיקוס בנימינה	7.0	24.0	4.0	כריתה	2,604
16	רימון מצוי - לא עץ	5.0	10.0	3.0	כריתה	
17	פיקוס כינורי	6.0	26.0	4.0	שימור	4,076
18	אראוקריה רמה	12.0	28.0	4.0	שימור	4,431
19	אראוקריה רמה	12.0	35.0	4.0	שימור	6,924
20	פפאיה	4.0	14.0	3.0	שימור	
21	רימון מצוי - לא עץ	4.0	10.0	4.0	כריתה	

חו"ד נוספות:**תאום הנדסי - אורן רחמים 11/11/2021**

נבדק, הוצגו אישורים.

נכסים - מירי גלברט 10/11/2021

חלקה 104 בגוש 7110 בבעלות פרטית. התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. אם הועדה תדחה את ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות וחדרים על הגג המכיל 4 יח"ד וחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר מכח תמ"א 38 שינוי א/3, מדיניות הועדה לתמ"א 38 ובנחלת יצחק, הוראות תכנית מ' ומידע שנמסר בשנת 2019 - הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 18 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 19 מקומות חניה כולל חנית נכה, המכיל:
 - א. מכח תמ"א 38:
 - תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 2 קומות.

- תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל 4 יח"ד הקיימת בבניין.
- הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 10% (0.36 מ') מעבר לקו הבניין המותר של 3.60 מ' לפי תכנית מ'.
- ב. 17 יח"ד בבניין החדש (לא כולל דירת גג) מחושב לפי מדיניות הועדה ב-8 קומות ללא דירת גג, לפי 78 מ"ר עיקרי ממוצע של דירות כאשר שטח שלפחות 15% מהדירות (3 יח"ד) לא עולה על 63 מ"ר עיקרי.
- ג. הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הועדה:
 - ביטול מרפסת שירות.
 - ביטול נסיגות צדדיות בקומת הגג.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית והעברת שטחים מקומות עליונות.

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

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 ט.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם החזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees> בקישור:
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן אסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון בצוות התנגדויות:

ישיבה מיום 22.11.22 בהשתתפות הגב' חן אריאלי, עו"ד לירון שחר, פרדי בן צור, לימור קנדיל

צוות המקצועי: אדריכלית אינה פנסו נמירובסקי

מטעם המתנגדים: עו"ד אסף נקש-דייר בנהלל 11, גרופינקל אפרים-נהלל 11, יעקב לילינג-זימן 7, משה אורן-זימן 7

מטעם המבקשים: נתן פלדמן - עורך הבקשה

אפרים גרופינקל: אני מתנגד לכמות הדירות בבניין. זאת הגשה שנייה. שם נאמר שלפי הצפיפות המותרת מותר 15

דירות. הם נותנים 18 דירות. יש פה הגזמה. אני גר מאחורי הבניין בו מבוקשת הבקשה. אם אני לוקח את הבניינים הטיפוסיים, מדובר בבניינים של 4 קומות עם 8 דירות. 18 דירות זה פי 2 ורבע. אם מכפילים את הרחוב בפי 2 דירות

נוצרים עומסים אדירים. אני גר בקומת גג, כל ערב אני מסתובב בשיכון. בגג נעים ולמטה נוצר עומס חום. יש פה מאסת

אנרגיה אדירה ברחוב שהיא מורגשת. הרחוב צר. יש גינה. אין מקום למאסה של הבניה ובטח לא מעבר למה שמותר.

אני מבקש שהבקשה תהיה עפ"י מה שמותר ולא מעבר.

יעקב לילינג: אין לי בעיה עם הבקשה, למרות שהמגרש זעיר. המגרש ממול כפול ברוחב, 22 מטר, פה אולי 10 מטר. זה

חצי גודל. גם בעומק הוא הרבה יותר קצר ורוצים להטיל עליו 18 דירות. אפשר היה להקים עד 9 דירות. יש סתירה בבקשה, פעם 15, פעם 18. לא ברור לי. זה יעלה את הצפיפות בצורה מטורפת. ברחוב יש כמה שעות שהוא פקוק לגמרי,

גם לא ברור איפה תהיה החנייה? 18 דירות ב-10 קומות זה לא הגיוני. כל הבניינים ברחוב הם בן 4 ל-6 דירות. פתאום

יצוץ מגדל שלא מתחבר לשום דבר מסביב. זה לא משתלב במרקם. לקפוץ מ-9 דירות ל-18 – יותר מידי גרגרני ויבוא על

חשבון הסביבה והשכנים. ההצללה והאוויר גם יפגעו. ההדמיה שהוצגה על ידי האדריכל לא משקפת את הרחוב הרחוב

צר. כבר היום לא ניתן למצא חניה ברחוב כמעט. יורידו 2 מקומות חניה לפחות, הרחוב יסתם ויהיה פקוק. צריך לחשוב גם על כל השכונה. מה שלא חייבים לאשר, אל תאשרו.

משה אורן: זאת סטייה ניכרת מהתכנית. זה לא משהו קטן. המגרש קטן מאוד, תוספת הדירות משמעותית וזה מוזר.

אני מהבניין ממול. כל בניה לגובה גומרת את השמש והאוויר. יש פגיעה בחניה ובתשתיות. רוצים לעשות מחטף לאישור

מעבר למותר.

עו"ד אסף נקש: יש לי דירת גג, אני גר מול אפרים גרופינקל. אני מתחבר לכל מה שאומרים חברי. כל אישור של קומה

נוספת תפגע משמעותית בנכס. כל הדירות שיתווספו יפגעו בנו משמעותית.

אפרים גרופינקל: אם התוספת היתה במסגרת המותר ללא החריגות, זה היה נורמאלי.

משה אורן: מציג סרטון של רחוב הרחוב ועומס התנועה.

עמ' 279

מידע: 19-00967 רישוי: 22-1358 ת.בניין: 0722-010

אדריכל נתן פלדמן: בנושא כמות הדירות-פעלנו עפ"י התב"ע והתמ"א. הוצאנו תיק מידע לפי מדיניות משנת 2017 ולפי

שנת 2020 מותר לנו עוד יחידות. מציג את התכנית. סמנו את הבניינים של רחוב נהלל. אנחנו לא מתקרבים יתר על המידה לבניינים אחרים. הבניין של זימן 7 מאוד רחב, חדרי השינה הם היחידים שפונים לבניין שלנו. אנחנו לא בונים מול. המרחק בינינו לבין זימן הוא 18 מטר. העיר צומחת ויש מדיניות. לא ביקשנו משהו חריג אלא דברים שמעוגנים בחוק. המרפסות בחלק האחורי לא בולטות, הן בתוך נישה, לא חורגות מגבולות הבניין. יכולנו לבקש יותר

יחידות דיור, אנחנו מסתפקים במה שהוגש.

אפרים גרופינקל: ההדמיה שהוצגה ע"י האדריכל מטעה.

המלצת בניינים: בוחנת הרישוי תבדוק את נושא הצפיפות המבוקשת ובדיקת זכאות לתמ"א 38. רק לאחריו, תינתן המלצה.

להלן ממצאי בדיקת צוות רישוי מיום 12.12.2022 לעניין הצפיפות וזכאות לתמ"א 38 (ע"י מאיר טטרו):

1. תיאור הבניין הקיים ותמריצי תמ"א 38:

הבניין הקיים הינו בן 2 קומות חדר על הגג ומכיל 4 יח"ד. שטח ברוטו של הבניין הינו כ-450 מ"ר. בבדיקה שנעשה ע"י מול מכון רישוי הוצג חו"ד יועץ קונסטרוקציה

לקבלת אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38 נבדק הבניין הקיים ע"י יועץ חיצוני

אינג' ישראל דוד משרד דוד מהנדסים המייעץ לעיריית תל אביב בנושא
בבדיקת המסמכים שהוצגו הבניין הוגדר כבניין 3 קומות. לפי חו"ד היועץ המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג

המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו וממליץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א

38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

2. לפי הוראות תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה לתמ"א 38 הצפיפות בבניין החדש חושב לפי שטח דירה עיקרי

ממוצע של 78 מ"ר שמאפשר לתכנן 18 יח"ד-8 קומות לא כולל דירות הגג. כפי שצוין בפרוטוקול, מבוקשות 17

יח"ד לא כולל דירת הגג בקומת גג חלקית לפי ג1.

המלצת הצוות : החלטה מספר 3

צוות התנגדויות מספר 22-0013-30 מתאריך 22/11/2022

לאחר ששמענו את הצדדים ושמענו את הטענות כנגד הבנייה המבוקשת, מצאנו לנכון לדחות את ההתנגדויות מאחר ולא התרשמנו כי קיימת פגיעה מהותית במתנגדים.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בהתנגדויות: (ע"י פנסו נמירובסקי אינה)

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות וחדרים על הגג המכיל 4 יח"ד וחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר מכח תמ"א 38 שינוי א/3, מדיניות הועדה לתמ"א 38 ובנחלת יצחק, הוראות תכנית מ' ומידע שנמסר בשנת 2019 - הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 18 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 19 מקומות חניה כולל חנית נכה, המכיל:
 - א. מכח תמ"א 38:
 - תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 2 קומות.
 - תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל 4 יח"ד הקיימת בבניין.
 - הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 10% (0.36 מ') מעבר לקו הבניין המותר של 3.60 מ' לפי תכנית מ'.
 - ב. 17 יח"ד בבניין החדש (לא כולל דירת גג) מחושב לפי מדיניות הועדה ב-8 קומות ללא דירת גג, לפי 78 מ"ר עיקרי ממוצע של דירות כאשר שטח שלפחות 15% מהדירות (3 יח"ד) לא עולה על 63 מ"ר עיקרי.
 - ג. הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הועדה:
 - ביטול מרפסת שירות.
 - ביטול נסיגות צדדיות בקומת הגג.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית והעברת שטחים מקומות עליונות.
3. לאחר שמיעת הטענות כנגד הבנייה המבוקשת, לדחות את ההתנגדויות מאחר וצוות ההתנגדויות לא התרשם כי קיימת פגיעה מהותית במתנגדים. בנוסף לאמור, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית.

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

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם החזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees> בקישור:
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן אסבסט שהאסבסט

עמ' 281

מידע: 19-00967 רישוי: 22-1358 ת.בניין: 0722-010

פונה על פי החוק באמצעות קבלן בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה תיאור הדין :

דורן ספיר לא משתתף בדיון.

חן אריאלי: הייתה ישיבת צוות התנגדויות, ההמלצה הייתה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות וחדרים על הגג המכיל 4 יח"ד וחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר מכח תמ"א 38 שינוי 3/א, מדיניות הועדה לתמ"א 38 ובנחלת יצחק, הוראות תכנית מ' ומידע שנמסר בשנת 2019 - הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 18 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 19 מקומות חניה כולל חנית נכה, המכיל:
 - א. מכח תמ"א 38:
 - תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 2 קומות.
 - תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל 4 יח"ד הקיימת בבניין.
 - הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 10% (0.36 מ') מעבר לקו הבניין המותר של 3.60 מ' לפי תכנית מ'.
 - ב. 17 יח"ד בבניין החדש (לא כולל דירת גג) מחושב לפי מדיניות הועדה ב-8 קומות ללא דירת גג, לפי 78 מ"ר עיקרי ממוצע של דירות כאשר שטח שלפחות 15% מהדירות (3 יח"ד) לא עולה על 63 מ"ר עיקרי.
 - ג. הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הועדה:
 - ביטול מרפסת שירות.
 - ביטול נסיגות צדדיות בקומת הגג.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית והעברת שטחים מקומות עליונות.

3. לאחר שמיעת הטענות כנגד הבנייה המבוקשת, לדחות את ההתנגדויות מאחר וצוות ההתנגדויות לא התרשם כי קיימת פגיעה מהותית במתנגדים. בנוסף לאמור, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית.

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

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם החזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees> בקישור:
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees> המפורט באתר העירוני בקישור:
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן אסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 11 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
2	תשלום אגרות והיטלים.
3	חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 ש.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית

עמ' 284

מידע: 19-00967 רישוי: 22-1358 ת.בניין: 0722-010

#	תנאי
	המשותף.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
---	------

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1670	תאריך הגשה	02/12/2024	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	כיכר הגייסות 6, כיכר הגייסות 6א	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/757	תיק בניין	1078-006
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38א/3	שטח המגרש	1,367.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בולטהאופ וייס בגייסות בע"מ	ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417
בעל זכות בנכס	יפה כהן	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	דוד רוזנברג	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	לילאן לאה בגדדי	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	חיים בגדדי	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	דפנה העברי	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	שושנה רוזה גבאי	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	יעל תירוש	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	אליהו מזרחי	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	מאשי תקוה	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	מור יסמין	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	אורי שלום	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	דויד פאר	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	עטרה מרום	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	נתנאל דואדי	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	רוממה מלמד	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	נורית אבדר	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	זמירה אליהו	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	אביחי תירוש	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	גילה רוזנברג	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
בעל זכות בנכס	אורי גבאי	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
עורך ראשי	יוסף שור	קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	חנן סגל	אדירים 26, תל אביב - יפו 6918470

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים עבור סה"כ 35 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף, הבניין מכיל:
 - א- 2 קומות מרתף משותף: חניה כולל חנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו.
 - ב- קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה

לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758).

הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.

• בפיתוח שטח:

- פתרון לחלחול מי גשם, חצרות מוצמדות לדירות בקרקע.

- חזית צידית- מזרחי – 5 מטר עם זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הציבור.

- חזית קדמית (לכיוון הגייסות 4) – 6 מ' עם זיקת הנאה ברוחב 3 מטר בזופן הגובלת עם הגייסות 4

למעבר הולכי רגל מזרח מערב, עם רצועת גינון ונטיעות עצים כשטח משותף לדיירים.

• בקומת הקרקע מוצעות 3 יח"ד, לובי כניסה, חדר טכני, חדר אופניים ואשפה.

• בקומות הטיפוסיות: 29 יח"ד.

• בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד כ"א ומרפסות גג.

• בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, שתי בריכות שחייה פרטיות עם גישה מתוך

הדירות.

מצב קיים:

מבנה בן 3 קומות ו 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		6-220882	2003	הרחבות
		3-290931	2002	הרחבות
		6-930442	1995	הרחבות
		959	16/12/1954	הקמת בניין בן 3 קומות, 12 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תת-חלקות בבעלות בעלי הדירות. 9 בעלי החלקות חתומים על הבקשה על ידי מיופה כוח. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
בריכות שחיה	X	
הוצגו פרטי הבריכות - לפי המידות המופיעות בתכנית מדובר בבריכת שחיה	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2323, אזור מגורים 4 טיפוס ג/2/67, K, מדיניות לתמ"א 38)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

<p>3 קומות תמ"א 38 פורסמו לפי סעיף 149 בהוראות תמ"א. ראה הערות בהמשך</p>	<p>6 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>(במסגרת תכנית 5000)</p>	<p>3 קומות 3 קומות קומת גג חלקית</p> <p>6 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>עד 8 קומות</p>	<p>מס' קומות</p> <p>לפי תכנית 2323:</p> <p>לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה:</p> <p>לפי תכנית ג'1:</p> <p>סה"כ</p> <p>לפי תכנית 5000 במדיניות הועדה</p>
	<p>2505 מ"ר</p>	<p>1260 מ"ר (12 * 105)</p> <p>156 מ"ר</p> <p><u>1089 מ"ר</u> (3 * 363)</p> <p>2505 מ"ר</p> <p>146 מ"ר (73 מ"ר * 2 קומות)</p> <p>258 מ"ר</p> <p><u>391 מ"ר</u></p>	<p><u>שטחים עיקריים:</u> (לא כולל דירות גג)</p> <p>מכח תכנית 2323 שטח דירה מורחבת</p> <p>מכח תמ"א 38 / 3 א - 13 מ"ר לכל 12 דירה קיימת</p> <p>- מס' יח"ד קיימות בהיתר בקומה טיפוסית 4 X 13. שטח קומה טיפוסית קיימת כדין 311 מ"ר $363 = 311 + [4 * 13]$ מ"ר</p> <p><u>סה"כ השטחים העיקריים:</u></p> <p><u>סה"כ שטחי שירות לפי</u> <u>פרוטוקול 2024 K:</u> <u>(לא כולל דירות גג)</u></p> <p>שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין לא כולל קומת קרקע $60 + 4 + 4 + 5 = 73$</p> <p>עד 45% בקומת הקרקע 573 * 45% (לפי קומה מוצעת)</p> <p>סה"כ שטחי שרות:</p>

	V	384 מ"ר	מרחבים מוגנים: 12 מ"ר * 32
	32 יח"ד	32 יח"ד לפי שטח עיקרי של הבניין (2505 מ"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 בכל הבניין לא כולל דירות גג
	4.00 מ' 4.00 מ' 5.00 מ' עם זיקת הנאה 2 מ' למעבר הציבור 6.00 מ' עם זיקת הנאה 3 מ' למעבר הציבור	4.00 מ' 4.00 מ' 5.00 מ' עם זיקת הנאה 2 מ' למעבר הציבור 6.00 מ' עם זיקת הנאה 3 מ' למעבר הציבור	קווי בניין - לפי תאום עם צוות תכנון צידי מערבי לכיכר הגייסות: אחורי לשצ"פ קלמר משה: צידי מזרחי: קדמי דרומי:
	V	2.50 מ'	נסיגות קומת קרקע
	V V	3.30 מ' ברוטו לפי קומה טיפוסית או כקומה טיפוסית מכח תמ"א 38	גובה קומה טיפוסית גובה קומת עמודים

	V	4=15%*32	תמהיל דירות
--	---	----------	-------------

בנייה על הגג: תכנית ג1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

סטייה	מוצע	מותר	שטח/ תכסית
	3 דירות	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר	
	V	שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג = 367 מ"ר	
	3.00 מ' 4.50 מ'	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	V	2 מ' לחזיתות הקדמיות	נסיגות
	1/3 משטח מרפסת הגג	1/3 משטח מרפסת הגג	פרגולה
	בנסיגה של כ-2.00 מ' ממעקה הגג הקדמי	בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	2 קומות	2 קומות	קומות
	40 מקומות חניה, מאגרי מים, חדר טרפו, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים	חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן, חדרים טכניים.	שימוש
	4.00 מ' 2.80 מ'	קומת מרתף עליונה 4.00 מ' נטו קומת מרתף תחתונה 3.50 מ'	גובה
	205 מ"ר = 15%	15% חילחול = 205 מ"ר	חילחול

הערות נוספות:

- הוצג אישור תאום עם צוות תכנון לנושא קווי הבניין.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת	1
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.	2
בניית שכשוכית על הגג	3
ניוד שטח שירות בהיקף של 200 מ"ר או 5% (לפי הקטן מביניהם) מתת הקרקע לעל הקרקע	4
בניית קומת הגג ללא נסיגה של 1.2 מ' מחזיתות הצד	5
בניית מצללה בנסיגה קטנה מ-1.2 מ' מחזיתות צד	6

עמ' 290

מידע: 23-02385 רישוי: 24-1670 ת.בניין: 1078-006

הקלה	#
תוספת 3 קומות בהתאם למדיניות תמ"א 38	7
הגהבת קומת הגג מעל 3.3 מ' מעל גובה קומת טיפוסית בבניין המותר לפי תכנית ג'1	8
הגהבת קומת הגג מעל 3 מ' רצפה תקרה המותרים לפי תכנית ג'1	9

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ליידוע הציבור מכח תמ"א 38	1
ליידוע הציבור מכח תמ"א 38	2
ניתן לאשר לשיפור תכנון - לפי המידות המופיעות בתכנית מדובר בבריכת שחיה	3
לא ניתן לאשר - נדרש לחשב לפי סל זכויות	4
ניתן לאשר לשיפור תכנון	5
לא ניתן לאשר - אין הצדקה תכנונית, כמו גם לא מופיע על גבי התכנית.	6
ליידוע הציבור מכח תמ"א 38	7
לא ניתן לאשר בניגוד לתכנית והמדיניות	8
לא ניתן לאשר בניגוד לתכנית והמדיניות	9

תאריך הודעה אחרונה: 14/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 02.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 02.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-15/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-28/01/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 35 יחידות דיור (28 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-7 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 38 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים
- 35 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 40 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המתוכנן
- 7 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
- 38 מקומות חניה לאופניים (20 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-18 בשטח הפיתוח)
- מתכנן תנועה: ג'לאל מנסור

נתונים:

1. מתוכננת רמפה משותפת לכיכר הגייסות 6 (נשוא הבקשה) וכיכר הגייסות 4, אשר ממוקמת על המגרש בכתובת כיכר הגייסות 4.

עמ' 291

מידע: 23-02385 רישוי: 24-1670 ת.בניין: 1078-006

2. נספח התנועה ובו הרמפה המשותפת הוגש ואושר בוועדה, בבקשת רישוי 25-0073.

3. חיבור תת קרקעי בין החניונים יבוצע מקומת 1- של החניון המתוכנן.

טכני:

1. 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"

2. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את מיקום חניות האופניים (20 בחדר אופניים משותף בקרקע ו-18 בשטח הפיתוח)

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

02.02.2026 אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן

בבית משותף חדש עבור 35 יחידות דיור.

מוצג חדר אשפה עבור: 5 עגלות אשפה הנפח 1100 ליטר כ"א

תכנון חדר האשפה מאושר

תנאי טכני: יש לוודא שיהיו בו: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור, יש להחליף צינור הגנה פנימי בפח מרוג כדי ליצור חדר אשפה רחב יותר שאפשר תפעול.

16.07.2024 גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי

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

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

סכמת חלחול: תקינה

במגרש קיימים 19 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

02.02.2026 אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן

התכנון מאושר

סכימת חלחול מאושרת.

יש לנטוע 9 עצים לפחות - מאושר.

יש להגיש בשלב בדיקת התכן סקר אסבסט - התווסף תנאי.

הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500

תנאי טכני:

גובה הגדר יהיה 100-70 ס"מ ממפלס הרחוב

06.06.2024 קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר

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

=====

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

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

עמ' 292

מידע: 23-02385 רישוי: 1670-24 ת.בניין: 1078-006

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
23	קופניון אנקרדי	6.00	20.00	4.00	שימור	3,768.00
24	קופניון אנקרדי	7.00	14.00	4.00	שימור	1,846.00
25	קזוארינה שבטבטית	13.00	50.00	5.00	שימור	17,270.00
26	קופניון אנקרדי	6.00	14.00	4.00	שימור	1,846.00
27	קופניון אנקרדי	10.00	18.00	5.00	שימור	2,442.00
28	קופניון אנקרדי	8.00	22.00	5.00	שימור	4,559.00
29	קופניון אנקרדי	7.00	20.00	7.00	שימור	3,768.00
30	קופניון אנקרדי	5.00	12.00	3.00	שימור	1,356.00
31	כרבל לביד	10.00	24.00	7.00	שימור	5,426.00
32	פיקוס בנימינה	7.00	12.00	3.00	שימור	1,085.00
33	פיקוס בנימינה	7.00	12.00	3.00	שימור	1,085.00
34	זית אירופי	8.00	21.00	5.00	שימור	3,531.00
35	פיקוס בנימינה	14.00	37.00	13.00	שימור	10,317.00
36	הדר הלימון	4.00	13.00	3.00	שימור	876.00
37	פלפלון דמוי-אלה	6.00	36.00	8.00	שימור	977.00
38	סיגלון עלי-מימסה	12.00	60.00	9.00	שימור	20,347.00
39	פיקוס בנימינה	12.00	38.00	8.00	שימור	6,529.00
40	פיקוס בנימינה	12.00	33.00	8.00	שימור	4,924.00
41	תמר מצוי	5.00	35.00	6.00	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 757 בגוש 6133 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.

מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת מבנה ציבור מכיוון מזרח ובגבול חלקת השצ"פ מכיוון צפון בפריסת הגדרות מזרחית והצפונית.

תנאי לאחר וועדה

הטענת אישור איכות הסביבה למיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבור במידה וחברת חשמל דורשת חדר טרפו מוצע לפרויקט.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 06.08.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים בפרויקט - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 2. הקמת בניין מגורים עבור סה"כ 35 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף, הבניין מכיל:
 - ב- 2 קומות מרתף משותף: חניה כוללת חנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו.
 - קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 - למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758).
 - הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.
 - בפיתוח שטח:
 - פתרון לחלחול מי גשם, חצרות מוצמדות לדירות בקרקע.
 - חזית צידית- מזרחי - 5 מטר עם זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הציבור.
 - חזית קדמית (לכיוון הגייסות 4) - 6 מ' עם זיקת הנאה ברוחב 3 מטר בדופן הגובלת עם הגייסות 4 למעבר הולכי רגל מזרח מערב, עם רצועת גיבון ונטיעות עצים כשטח משותף לדיירים.
 - בקומת הקרקע מוצעות 3 יח"ד, לובי כניסה, חדר טכני, חדר אופניים ואשפה.
 - בקומות הטיפוסיות: 29 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, שתי בריכות שחייה פרטיות עם גישה מתוך הדירות.
3. כולל ההקלות הבאות:
- בניית בריכות על הגג העליון.
 - בניית קומת הגג ללא נסיגה של 1.2 מ' מחזיתות הצד.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
4	יש להגיש סקר אסבסט של סוקר שהוסמך במשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום זיקת הנאה למתן זכות מעבר ברכב לחניון לטובת דרך החלקה 758 - הגייסות 4
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	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

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	הצגת רישום תקנה 27 זיקת הנאה לטובת מעבר לציבור בין רח' הגייסות 6 לרח' הגייסות 4
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758). הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.
7	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.
8	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

#	התנאי
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	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

החלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים עבור סה"כ 35 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף, הבניין מכיל:
 - ב- 2 קומות מרתף משותף: חניה כולל חנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו.
 - קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758).
 - הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.
 - בפיתוח שטח:
 - פתרון לחלחול מי גשם, חצרות מוצמדות לדירות בקרקע.
 - חזית צידית- מזרחי - 5 מטר עם זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הציבור.
 - חזית קדמית (לכיוון הגייסות 4) - 6 מ' עם זיקת הנאה ברוחב 3 מטר בדופן הגובלת עם הגייסות 4 למעבר הולכי רגל מזרח מערב, עם רצועת גינון ונטיעות עצים כשטח משותף לדיירים.
 - בקומת הקרקע מוצעות 3 יח"ד, לובי כניסה, חדר טכני, חדר אופניים ואשפה.
 - בקומות הטיפוסיות: 29 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, שתי בריכות שחייה פרטיות עם גישה מתוך הדירות.
3. כולל ההקלות הבאות:
 - בניית בריכות על הגג העליון.
 - בניית קומת הגג ללא נסיגה של 1.2 מ' מחזיתות הצד.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	יש להגיש סקר אסבסט של סוקר שהוסמך במשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום זיקת הנאה למתן זכות מעבר ברכב לחניון לטובת דרך החלקה 758 - הגייסות 4
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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

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	הצגת רישום תקנה 27 זיקת הנאה לטובת מעבר לציבור בין רח' הגייסות 6 לרח' הגייסות 4
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758). הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.
7	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	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' 297

מידע: 23-02385 רישוי: 24-1670 ת.בניין: 1078-006

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1817	תאריך הגשה	25/12/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית

כתובת	גוש עציון 44	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6978/2	תיק בניין	0540-042
מס' תב"ע	81, 761, 367, 9040, ג1, ע1, קיי, תמ"א/1, תת"ל/70א	שטח המגרש	160.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישי ולנסי	
בעל זכות בנכס	ישי ולנסי	החלוץ 20, הרצליה 4679522
בעל זכות בנכס	רחל אזולבו ולנסי	החלוץ 20, הרצליה 4679522
עורך ראשי	ישי ולנסי	הפלמ"ח 38, קדימה-צורן 6092000
מתכנן שלד	אתי בוחניק	משעול גיל 1, כפר סבא 4428144

מהות הבקשה: (דני בן עמרם)

בקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0809 שניתן עבור בניין מגורים בן 2 קומות, חדר יציאה לגג וקומת מרתף, סה"כ 2 יח"ד. השינויים כוללים:
 בכלל קומות הבניין:
 תוספת שטח, שינויים בחלוקה הפנימית, הכנסת חדרי רחצה לממ"דים ותוספת מעליות עם תחנות עצירה בכלל הקומות.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים ישן חד-קומתי בשטח של כ- 65 מ"ר.
 ב-27.9.2023 התקבל היתר בנייה מס' 23-0809 להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה מגורים בעל 2 קומות (ראה ממצאי תיק בניין) הבקשה הנדונה מתייחסת לשינויים כלפי היתר זה.
 המבוקש טרם נהרס וטרם בנוי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-1671	18/10/2022	23-0809	27/09/2023	הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף.

בעלויות:

המגרש נשוא הבקשה (מס' 21) הינו חלק מחלקה רחבה מס' 2 (מושע) ושטחו באופן יחסי בשטח מדוד של 160 מ"ר.

ע"ג מפרט הבקשה חתומים בעלי הזכות בנכס למגרש זה, להלן המבקשים (ישי ולנסי).
בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.

בניה תת קרקעית מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית קומות	2	1 בהתאם	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר כושר, חדר משחקים בהתאם	
תכסית	לפי קונטור הבניין עד 80% משטח המגרש (128 מ"ר)	41.92% משטח המגרש בתוך קונטור הבניין (67.08 מ"ר) בהתאם	

בנייה מעל הקרקע מתוקף תב"עות 81, 376 ו-761

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח בנייה	30% משטח המגרש עבור כל קומה (96 = 60% = 30% X 2) מ"ר) + 20 מ"ר עבור שטח גרעין (נספח א' בפרוטוקול ועדה מקומית לתב"ע קיי) סה"כ בנייה בשתי קומות: 116 מ"ר	קומת קרקע: 66.7 מ"ר קומה 1: 63.3 מ"ר סה"כ בשתי קומות: 130 מ"ר בהתאם - ראה הערות	נתבקשו הקלות כדקלמן: 6% תוספת עובר שיפור תכנון (9.6 מ"ר) + 5% עבור תוספת מעלית (8 מ"ר) סה"כ 133.6 מ"ר לאחר אישור ההקלות- בהתאם. ניתן לאשר ראה התייחסות בסעיף הקלות והערות נוספות.
ממ"דים	15 מ"ר נטו לכל יח"ד (9 מ"ר + 6 מ"ר בתוספת חדרי רחצה לפי תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבנייה) + קירות לכל יח"ד	15 מ"ר + קירות X יח"ד 2 (סה"כ כ-33 מ"ר) בהתאם	
קווי בניין	קו בנין לחזית רחוב גוש עציון 3 מ' קווי בניין צידיים 2 מ' או בניה רצופה בהתאם לתשריט קו בנין אחורי 5 מ'	קו בנין לחזית רחוב גוש עציון 3 מ' + גזזטרה הבולטת עד 40% מהמרחק לגבול מגרש קווי בניין צידיים: בניה רצופה קו בנין אחורי 5 מ' בהתאם	

עמ' 300

מידע: 24-01299 רישוי: 24-1817 ת.בניין: 0540-042

בניה על הגג מתוקף תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה על הגג שטח/תכנית	40 מ"ר או 65% משטח הקומה העליונה בבנייה בזמנית לפי תכנית ג-1	65% משטח הקומה העליונה (56.13 מ"ר) בהתאם	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.5 מ' בהתאם	
נסיגות	2 מ' לרח' גוש עציון 1.20 מ' לשאר החזיתות	2 מ' לרח' גוש עציון 1.00 מ' אחורית 0.00 מ' חזיתות צדיות בהתאם	הוגשה בקשת הקלה לגבי חזית אחרית (ראה סעיף הקלות)
בינוי	גישה לשטח משותף	מתוכנן סולם קבוע לעלייה לגג בהתאם	

הערות נוספות:

בשל אילוצי המגרש וגודלו תוך הרצון לתכנן מיטבי של בניין מגורים משותף קטן אך ראוי ומונגש, ראה לנכון הצוות המקצועי לאשר את ההקלות לתוספת שטח בין היתר גם עבור מעלית נגישה בבניין (ר' התייחסות בסעיף הקלות).

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 60% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 60% המותרים, עבור התקנת מעלית
3	הקטנת מספר מקומות החנייה ע"י הקטנת התקן שנקבע בתכנית ת/א/ח לתקן שנקבע בתקנות התו"ב המתאים לאזור א' - 0.5 מקום חנייה לכל יח"ד.
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לטובת תכנון מיטבי במגרש
2	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לטובת תוספת מעלית
3	המגרש ממוקם במרחק של עד 300 מ' מהקו הסגול של הרכבת הקלה אך מאחר והקו אינו פעיל, המגרש מוגדר באזור חניה ב' (ולא א' כפי שצוין עורך הבקשה) מאחר ותקן החניה הקבוע בתקנות עבור אזור חניה ב' הוא 1 בהתאם לנדרש, לא נוכל להמליץ על שינוי ו/או על ההקלה המבוקשת שכן הינה בניגוד לתקן המותר.
4	לצורך תכנון מיטבי וניצול מיטבי של זכויות הבניה ובכפוף לשיקול דעת בסעיף 9.3.6 ו' בתב"ע ג'1 ניתן להמליץ על ההקלה

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 05.02.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 02.02.2026

1. בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- אין צורך בתאום.
2. חוות דעת לגבי פרסום הקלה: "הקטנת מספר מקומות החנייה ע"י הקטנת התקן שנקבע בתכנית תא/ח לתקן שנקבע בתקנות התו"ב המתאים לאזור א' - 0.5 מקום חנייה לכל יח"ד": המגרש ממוקם במרחק של עד 300 מ' מהקו הסגול של הרכבת הקלה אך מאחר והקו אינו פעיל, המגרש מוגדר באזור חניה ב' (ולא א' כפי שציין עורך הבקשה).
מאחר ותקן החניה הקבוע בתקנות עבור אזור חניה ב', זהה לתקן החניה של תב"ע ח', במצב הנתון ההקלה לא תפחית את התקן עבורם.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.07.2025

בהתאם לתוכנית המדידה נקראה כי מבוקש מסתור אשפה חדש.
יש להציב במסתור האשפה מכל אחד ירוק בנפח 360 ליטר.
יש להציג את הפתרון בתוכנית לבדיקה הסופית.

גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 22.05.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
העצים לכריתה אינם עצים מוגנים, במגרש השכן קיים 1 עץ המיועד לשימור
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ - מוצג ומאושר.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.07.2025
השינוי המבוקש מאושר.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון	10.00	40.00	4.00	שימור	
2	שסק	3.00	10.00	2.00	כריתה	
3	הדר	3.00	15.00	2.50	כריתה	
4	הדר	5.00	10.00	3.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 03.06.2024)
המבוקש טרם בנוי
הבניין טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 09.10.2024)
המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.

עמ' 302

מידע: 24-01299 רישוי: 24-1817 ת.בניין: 0540-042

בברכה,
סיווקוב מרק

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 26.05.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 15.04.2024)

פטור
מאחר ומדובר בחלקה במושעא, פוטרת מהצורך מהסדר קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 24.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 2 בגוש 6978 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דני בן עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים בהיתר מס' 23-0809 כולל תוספת שטח, שינויים בחלוקה הפנימית בכל הקומות, הכנסת חדרי רחצה לממ"דים ותוספת מעליות פנימיות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-60% המותרים, לצורך שיפור תכנון
2. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל-60% המותרים, עבור התקנת מעלית
3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג: בניה במרחק של 1 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

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

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת במגרש הנדון.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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 לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים בהיתר מס' 23-0809 כולל תוספת שטח, שינויים בחלוקה הפנימית בכל הקומות, הכנסת חדרי רחצה לממ"דים ותוספת מעליות פנימיות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-60% המותרים, לצורך שיפור תכנון
2. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל-60% המותרים, עבור התקנת מעלית
3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג: בניה במרחק של 1 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

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

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת במגרש הנדון.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות

עמ' 304

מידע: 24-01299 רישוי: 24-1817 ת.בניין: 0540-042

#	תנאי
	המבנים והנכסים הגובלים.
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 לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0645	תאריך הגשה	24/03/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הגבור האלמוני 23, תמונע 22	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6134/179	תיק בניין	1006-023
מס' תב"ע	1, 3366, 2691, 2324, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	304.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שירן דניאל עמר	הגבור האלמוני 23, תל אביב - יפו 6731960
בעל זכות בנכס	משה עמר	הגבור האלמוני 23, תל אביב - יפו 6731960
בעל זכות בנכס	שירן דניאל עמר	הגבור האלמוני 23, תל אביב - יפו 6731960
עורך ראשי	זורין זוידי	הברבור 4, חולון 5880117
מתכנן שלד	צבי שחר	מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

מהות הבקשה: (דני בן עמרם)

שינויים ותוספות בנייה בדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות עבור סה"כ 2 יח"ד, הכוללים:

1. הרחבת הדירה מזרחה
2. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
3. תוספת ממ"ד במרווח הצדי

מצב קיים:

על המגרש בין הרחובות תמונע למערב וגבור אלמוני למזרח, קיים בניין מגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד, לרבות מחסן חיצוני בשטח המגרש.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הרחבת הדירה בקומה השניה בחזית המזרחית של הבנין בן 2 קומות ושינויים פנימיים בדירה. בקומת הקרקע בנית מעטפת.	14/11/1996	96-1021	30/05/1996	96-0895
מחסן בחצר עבור יח"ד בקומה השניה בבנין קיים, בן 2 קומות, 2 יח"ד. 1. הריסת חלקי המחסן, מטבח ומקלחת כפי שמסומן בהיתר תדחה, כל עוד שגב' דתיקה טובה בעלת מס' תז. 008443780 שוהה במקום. 2. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לחוק מקרקעין	15/02/2010	10-0064	04/01/2009	09-0005

עמ' 306

מידע: 23-01577 רישוי: 25-0645 ת.בניין: 1006-023

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				<p>שהמחסן בקומת הקרקע בשטח של 15 מ"ר מוצמד לדירה בקומה ב' ואושר ע"ח הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (בכ"ר - 9 מ"ר). הערה תכלול סעיף המתייחס להעברת החובה בעת מכירה.</p> <p>3. הקמת יח"ד נוספת בתוך המחסן המוצמד לדירה בקומה ב' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו</p>

בעלויות:

בהתאם לנסח טאבו, הנכס רשום כבניין מגורים משותף בן 2 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעלת הנכס להלן המבקשת (שירן דניאל עמר) נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36 ליתר בעלי הזכות בנכס שלא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2324 טיפוס ב/64, ותכניות 3366 ו-2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	עיקרי: עד 110 מ"ר ממ"ד בהתאם לתקנות	קיים: 86.71 מ"ר מבוקש: 19.61 מ"ר סה"כ עיקרי: 106.32 מ"ר 9 מ"ר ממ"ד + קירות = 12.31 מ"ר בהתאם למותר	
קו בניין צדדי 1	0 מטר	0 מ"ר	
קו בניין צדדי 2	2 מטר	0 מ"ר	ממ"ד - פורסמה הקלה
מספר קומות	2	2	
מספר יחידות דיור למגרש	2	2	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.05 מ' במקום 0 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

עמ' 307

מידע: 23-01577 רישוי: 25-0645 ת.בניין: 1006-023

#	התייחסות
1	בשל טעות סופר ההקלה לא נוסחה במדויק, אנו נמליץ לאשר בהקלה ממ"ד בקו צדי 0 בהתאם לאילוצי המגרש והצורך להתגוננות בהתאם לתקנות

תאריך הודעה אחרונה: 20/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 08.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.10.2024

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

כל העצים המבוקשים לכריתה אינם עצים ברי הגנה.

יש לנטוע במגרש 1 עץ בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ. בסך הכול יהיו במגרש שני עצים בוגרים לפחות.

עץ מס' 4 מיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים, בשל הבנייה סביבות.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	2.00	14.00	2.00	כריתה	
2	הדר תפוז	2.00	16.00	1.50	כריתה	
3	הדר לימון	2.00	15.00	2.00	כריתה	
4	הדר לימון	2.00	24.00	2.00	שימור	
5	צ'יקס משולש	1.20	15.00	1.20	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 02.07.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 16.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 179 בגוש 6134 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לחריגות שטחים ציבוריים והובא מקור לאגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דני בן עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות עבור סה"כ 2 יח"ד, הכוללים:

1. הרחבת הדירה מזרחה
2. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
3. תוספת ממ"ד במרווח הצדי

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בקו בניין צדדי 0 מ'.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הריסה בפועל של כל החורג.

עמ' 309

מידע: 23-01577 רישוי: 25-0645 ת.בניין: 1006-023

התנאי

4 אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות עבור סה"כ 2 יח"ד, הכוללים:
1. הרחבת הדירה מזרחה
 2. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
 3. תוספת ממ"ד במרווח הצדי

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בקו בניין צדדי 0 מ'.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

עמ' 310

מידע: 23-01577 רישוי: 25-0645 ת.בניין: 1006-023

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הריסה בפועל של כל החורג.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0219	תאריך הגשה	29/01/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ראש פינה 30, לבנדה 53	שכונה	נוה שאבן
גוש/חלקה	6977/284	תיק בניין	0040-030
מס' תב"ע	4043, 184, 5145, ע1, תמ"א/1, תעא/4043	שטח המגרש	1,548.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	ת.ד. 2508, נס ציונה
בעל זכות בנכס	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	ת.ד. 2508, נס ציונה
עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי	בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401
מתכנן שלד	יוסי שירן	טשרניחובסקי 37, חיפה 3570902
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן רז	פרופ אברהם פצ'ורניק 5, נס ציונה 7413014

מהות הבקשה: (הילה חדד)

שינויים כלפי היתר שמספרו 23-0395 מיום 13.6.2023 והיתר לשינויים שמספרו 24-0790 מיום 06.01.2026, להקמת מגדל בן 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה (20 קומות סך הכל) ו- 5 קומות מרתף חנייה, ביעוד מסחר, משרדים, שטח ציבורי, מלון ל- 222 יחידות אכסון מלונאי ו- 40 יחידות דיור, והיתר 24-0790 לתוספת 10 קומות חדשות עבור משרדים בהתאם לתב"ע 5145 לניוד זכויות מבניינים לשימור, הכוללים:

בקומת מרתף 5-: תוספת 1 מקום חניה.
 בקומה 1: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בשטח עירייה.
 בקומה 23: תוספת שטח למשרדים ע"י ניוד שטחים שנותרו לשימוש מסחר בקומת הקרקע.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל מגדל בן 30 קומות (29 קומות מעל קומת קרקע גבוהה) מעל 5 קומות מרתפי חנייה עבור: שטחי מסחר, שטח ציבורי, משרדים, מלון ל- 222 יחידות אכסון מלונאי ו- 40 יחידות דיור.

מצב קיים:

בהתאם לחו"ד פיקוח מיום 24.11.2024 המבוקש בהליך בניה - בונים שלד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת בניין בן 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ו-5 קומות מרתף חנייה, ביעוד מסחר, משרדים, שטחי ציבור, מלון ל-222 יחידות אכסון מלונאי ו-40 יחידות דיור	13/06/2023	23-0395	23/03/2022	22-0474

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
<p>נמצא בשלב חישובי אגרות: שינויים כלפי היתר שמספרו 23-0395 מיום 13.6.2023 להקמת מגדל בן 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה (20 קומות סך הכל) ו-5 קומות מרתף חנייה, ביעוד מסחר, משרדים, שטח ציבורי, מלון ל-222- יחידות אכסון מלונאי ו-40 יחידות דיור, כוללים תוספת 10 קומות חדשות עבור משרדים בהתאם לתב"ע 5145 לניוד זכויות מבניינים לשימור.</p>				23-1619

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אמרלד גלילאו נכסים בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (דן רז) בהתאם לפרוטוקול החברה. התקבל אישור מטעם נכסים לקליטת הבקשה.

התאמה לתב"ע 4043 "מגדל אלדן" ותב"ע 5145 "ניוד זכויות מדיזנגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל ברחוב לבנדה 53", תא שטח 100

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה על קרקעות	<p>לפי תכנית 4043: שטחים עיקריים- 12,300 מ"ר (מתוכם: 500 מ"ר מסחר, עד 3075 מ"ר מגורים) + 520 מ"ר עבור שטח ציבורי</p> <p>סה"כ: 12,820 מ"ר</p> <p>שטחי שירות- 4638.8 מ"ר + 130 מ"ר עבור שטח ציבורי</p> <p>סה"כ: 4,768.8</p> <hr/> <p>לפי תכנית 5145: תוספת שטח עיקרי לתעסוקה- 6150 מ"ר</p>	<p>בהתאם לחישוב השטחים, מבוקשת תוספת שטח של 246.47 מ"ר ע"ח שטחי מסחר שיועדו לקומת הקרקע ולא מומשו במסגרת היתרים קודמים בקומה 23.</p> <p>מבוקשים במסגרת השינויים ותוספת השטחים שלהלן: סה"כ שטחים עיקריים- 18,966.17 מ"ר</p> <p>סה"כ שטחי שירות: 7,020.78 מ"ר</p> <p>הכוללים: 520 מ"ר שטח ציבורי 253.27 מ"ר שטח מסחרי 3071.80 מ"ר שטחי מגורים 5758.35 מ"ר למלונאות 9,362.75 מ"ר לתעסוקה</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>ר' התייחסות להקלות</p>

עמ' 313

מידע: 23-01191 רישוי: 25-0219 ת.בניין: 0040-030

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תוספת שטחי שירות לתעסוקה - 2319 מ"ר סה"כ: שטחים עיקריים - 18970 מ"ר (כולל 500 מ"ר עבור מסחר) שטחי שירות - 7087.8 מ"ר		
שימושים	לפי תכנית 4043: מסחר, שטח ציבורי, משרדים, מלונאות ומגורים לפי תכנית 5145: עבור תוספת הזכויות שמתווספות מניוד השטחים, יהיו לשימושי תעסוקה - משרדים בלבד	מבוקשות תוספת שטח בקומה 23 עבור תעסוקה/ משרדים, בהתאם למותר	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	העברת 52% מקומה 0 לקומה 23

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מבוקש ניוד של שטח בשימוש מסחרי שהותר בקרקע ולא נוצל במסגרת ההיתרים הקודמים, לשימוש משרדים בקומה 23. בהתאם להוראות תכנית 4043, ניתן לאפשר ניוד שטחים בין השימושים המותרים. לאור כך ניתן להמליץ על אישור ההקלה לניוד השטח המסחרי שהותר בקומת קרקע לשימוש למשרדים בקומה 23 כמבוקש.

תאריך הודעה אחרונה: 19/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 25.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 12.01.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.1.26 ותכנית אדריכלית מ - 31.12.25

הבקשה היא לשינויים כלפי היתר שמספרו 23-0395 מיום 13.6.2023

עמ' 314

מידע: 23-01191 רישוי: 25-0219 ת.בניין: 0040-030

הבקשה כוללת: ניוז שטחי מסחר (כ - 240 מ"ר) מקומת קרקע לקומה 23, שינויים פנימיים ותוספת 1 מקום חניה

במרתף חניה במפלס 5 -

דרישת התקן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי

הערות:

לאחר השינויים מתוכננים 118 מקומות חניה (כולל 2 מקומות לרכב נכה ו - 1 מקום לטנדר),
36 מקומות חניה לאופנועים ו - 62 מקומות לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס גדול עלים	5.00	30.00	3.00	שימור	1,356.00
2	פיקוס גדול עלים	12.00	30.00	3.00	שימור	1,356.00
3	פיקוס גדול עלים	1.50	30.00	3.00	שימור	1,356.00
4	ברוש מצוי	6.00	30.00	1.00	כריתה	
5	ג'קרנדה חדת עלים	6.00	30.00	5.00	כריתה	4,069.00
6	ג'קרנדה חדת עלים	6.00	30.00	5.00	כריתה	4,069.00
7	ג'קרנדה חדת עלים	6.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.00
8	ג'קרנדה חדת עלים	6.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.00
9	ג'קרנדה חדת עלים	6.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.00
10	דקל תמר מצוי	12.00	50.00	6.00	שימור	7,536.00
11	פיקוס גדול עלים	5.00	30.00	4.00	שימור	1,356.00
31	זית	5.00	50.00	2.00	כריתה	7,536.00
32	זית	5.00	50.00	2.00	כריתה	7,536.00
33	זית	5.00	50.00	2.00	כריתה	7,536.00
34	זית	5.00	50.00	2.00	כריתה	7,536.00

חוו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 20.11.2024)

המבוקש בהליך בניה
בונים שלד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומה 1 עבור שטחי העירייה.
2. לאשר את תוספת השטח המבוקשת בקומה 23 ע"ח שטחי מסחר שלא נוצלו במסגרת ההיתר המקורי.
3. לאשר שינויים במרתפים והוספת מקום חניה בקומת המרתף התחתונה (5-).

כולל ההקלה הבאה:

ניוד של שטח בשימוש מסחרי שהותר בקרקע ולא נוצל במסגרת ההיתרים הקודמים, לשימוש משרדים בקומה 23.

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	(1) קבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה. (2) הקמת המבנה הציבורי.
3	(3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה והקמת השטחים הציבוריים המבונים הבנויים בתחום המגרש לתעסוקה, מסחר ומגורים ברמת המעטפת.
4	רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בשטחים למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בשטחי המעברים כמצויים בתשריט. וכפי שיקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
5	ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל.
6	הבטחת רישום זיקות הנאה בהתאם לחוק.
7	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
8	רישום בפועל של זיקות הנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
10	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל ואישור מחלקת שימור.

- | | |
|----|---|
| # | התנאי |
| | 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. |
| | 4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם תחזוקה שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. |
| | 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. |
| | 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. |
| | 7) יש להציג למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. |
| 11 | אישור רשות הכבאות |

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 בהיתרים הקודמים לרבות תוקפם. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומה 1 עבור שטחי העירייה.
2. לאשר את תוספת השטח המבוקשת בקומה 23 ע"ח שטחי מסחר שלא נוצלו במסגרת ההיתר המקורי.
3. לאשר שינויים במרתפים והוספת מקום חניה בקומת המרתף התחתונה (5-).

כולל ההקלה הבאה:

ניוד של שטח בשימוש מסחרי שהותר בקרקע ולא נוצל במסגרת ההיתרים הקודמים, לשימוש משרדים בקומה 23.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	(1) קבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה. (2) הקמת המבנה הציבורי. (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה והקמת השטחים הציבוריים המבונים הבנויים בתחום המגרש לתעסוקה, מסחר ומגורים ברמת המעטפת.
4	רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בשטחים למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בשטחי המעברים כמצויים בתשריט. וכפי שיקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
5	ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל.
6	הבטחת רישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.
7	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
8	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
10	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל ואישור מחלקת שימור. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם תחזוקה שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (7) יש להציג למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים הקודמים לרבות תוקפם.

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	24-1099	תאריך הגשה	06/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות ירושלים 94	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7024/117	תיק בניין	3001-094
מס' תב"ע	9086, 9016, 2570, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38א	שטח המגרש	962.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת גבסו – לבנט יזמות בע"מ	נעמי שמר 7, בת ים 5959254
בעל זכות בנכס	מרגלית רוזמרין	שדרות ירושלים 94, תל אביב - יפו 6809029
עורך ראשי	אורי שלום	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן גבסו	הזמיר 6, קרית אונו 5550706
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן רימי	גורדון יהודה ליב 85, תל אביב - יפו 6438903

מהות הדיון הנוסף:

במסגרת הדיון הקודם בוועדת המשנה, נשמט תנאי בחו"ד ובהחלטה.

נימוקי הדיון הנוסף:

המגרש הנדון ממוקם בטבעת הראשונה ע"פ תמ"א 70, בהתאם לכך נדרש להוסיף תנאי לאחר ועדה, אישור מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.

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

להוסיף תנאי לאחר ועדה, אישור מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.

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 מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	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
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

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

- הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 4 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף אחת, עבור 46 יח"ד סך הכל למגרש המכיל:
- בקומת מרתף (1-): מאגר מים, חדר משאבות, מועדון דיירים, חדר מונים, חדר אופנים עבור 24 אופניים, 40 מחסנים דירתיים, מבואה קומתית המכילה 2 מעליות וגרעין חדר מדרגות ו 3 חללים נפרדים כל אחד עבור שטח נלווה לדירות הקרקע המכיל חדר משחקים מדרגות פנימיות לחיבור לקומת קרקע וחצר מונמכת;
- בקומת הקרקע וקומת יציע חלקית: חזית מסחרית לרחוב שדרות ירושלים עבור 7 יחידות נפרדות למסחר מתוכן עבור 4 יחידות מוצעות מדרגות פנימיות לחיבור לקומת יציע. חדר גז, 2 חדרי אשפה, ממ"מ, לובי למגורים המכיל קומה מפולשת, גרעין הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות ו 3 יחידות דיור המכילות כל אחת ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף ומרפסת פתוחה עם מעקה בנוי ללא גישה לחצר משותפת.
- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית פתוחה ומקורה, ארונות שירות למערכות משותפות, 2 מעליות וחדר מדרגות;
- בקומות 1-2: בכל קומה ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 7 יח"ד בקומה סה"כ 14 יח"ד המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומות 3-4: 6 יח"ד בקומה סה"כ 12 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 5: ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 7 יח"ד המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 6: 6 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומת גג חלקית (קומה 7): 4 יחידות דיור בקומה כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי;

על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות, חניית אופניים משותפת, שבילים, חצר פנימית, חזית מסחרית, חצרות משותפות בלבד וגדרות;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין (בקיר משותף) בן 3 קומות למגורים עבור 11 יח"ד, מעל קומת קרקע למסחר ומקלט במרתף המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב שדרות ירושלים.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א של עיריית תל אביב 9086, מדובר באיזור 14, מבני שיכון בתחום יפו היסטורית, אשר זורשת תיאום תכנון לפני הגשת כל בקשה מול מהנדס העיר. כמו כן המדיניות מאפשרת בנייה עד לגובה של 7.65 קומות עם חזית מסחרית מלווה רחוב (בהתאם לייעוד המותק במגרש הנדון) ובמסגרת קווי הבניין מכוח התוכנית הראשית ללא אפשרות להקטנת קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38 ולתוכנית הרחבות. פתרון חנייה תת קרקעי.

להלן עיקרי תיאום תכנון שנערך לבקשה:

- חניה: לפי מדיניות אגף התנועה, מנהלת הרק"ל ואגף תכנון העיר לא תותר כניסה לכלי רכב לחניון ממקטע זה של שדרות ירושלים. לכן היתר זה יקודם ללא חניה.
- חזית מסחרית: החזית לשדרות ירושלים תהיה מסחרית בלבד. שטחי המסחר לא יפחתו מהמצב הקיים כיום.
- דירות גן: ללא דירות גן. בחלקו האחורי של המבנה יותרו דירות בקומת הקרקע כ. לא תותר הצמדת חצרות לדירות אלה. תותר הצמדת מרפסת בקונטור המרפסת הזיזית מעל. מעקה המרפסת בקומת הקרקע יהיה מעקה בנוי. השטח הפתוח יפותח ויקבע כגיבון משותף לרווחת דיירי הבניין.
- חלחול ובתי גידול: לפחות 15% משטח המגרש פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע לטובת שטח מחלחל, יש להותיר לפחות 1.5 מ' עומק שתילה בתחום הפיתוח מעל המרתף.
- קומות: סך הקומות במבנה יהיה לפי מדיניות הוועדה לתמ"א 38. סה"כ 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
- בקומת גג חלקית: תכסית של עד 65%, תתוכנן נסיגה מינימלית של 3 מ' כלפי השדרה וכלפי חזיות הצד. לכיוון החזית האחורית הנסיגה תהיה מינ' 2.50 מ'.
- עיצוב המבנה: בהתאם למדיניות עיצוב יפו.

בהתאם להיתרים קיימים משנת 1968 ו 1976:

שטח קומת קרקע בהיתר: 288.3 מ"ר

שטח קומה טיפוסית בהיתר = 385.3 מ"ר.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1968	822		
1976	731		
24/10/2023	22-1305	29/04/2021	21-0619

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 20 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 16 תתי חלקות ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלה התנגדות מבעלי חלקות גובלות מכוח תקנה 149 לחוק.

ע"פ תוכניות חלות : 2570 (מגורים ד + חזית מסחרית), 9086, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38 א (איזור 14) שכונת צהלון ושיכוני חיסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות, כולל בניה על הגג	<p>לפי תב"ע (2570) : 1 קומת קרקע מסחרית 3 קומות 0.50% עבור קומה חלקית אחת. סה"כ: 4.50 קומות מכוח תב"ע</p> <p>לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 14) : 3 קומות.</p> <p>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.50 קומות.</p>	<p>1 קרקע עבור מסחר. 3 קומות מכוח תב"ע</p> <p>0.65% קומת גג חלקית</p> <p>3 קומות מכוח תמ"א</p> <p>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות בהתאם למותר.</p>	<p>-0.15%, המבוקשים כהקלה לבניה על הגג בשיעור של 65% שניתן להמליץ.</p> <p>- הגדלת תכסית הגג ל 65% מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.</p>
שטחים עיקריים כולל בניה על הגג	<p>שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2570) : $2212.6 = 962 \text{ מ"ר} * 230\%$ מ"ר</p> <p>תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38:</p> <p>שטח קומה טיפוסית בהיתר: $385.3 \text{ מ"ר} = 4 \text{ יח"ד} * 96.3 \text{ מ"ר}$ בקומה.</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: $13 \text{ מ"ר} * 4 \text{ יח"ד} = 52 \text{ מ"ר}$.</p> <p>שטח קומה טיפוסית מורחבת: $52 \text{ מ"ר} + 385.3 \text{ מ"ר} = 437.3 \text{ מ"ר}$</p> <p>מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 4 קומות: $1530.55 \text{ מ"ר} = 437.3 \text{ מ"ר} * 3.5$ מ"ר.</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} * 11 \text{ יח"ד} = 143 \text{ מ"ר}$.</p>	<p>0</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $143 \text{ מ"ר} + 1530.55 \text{ מ"ר} = 1673.55 \text{ מ"ר}$</p> <p>סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $1673.55 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 2212.6 \text{ מ"ר} (\text{תב"ע}) = 3886.15 \text{ מ"ר}$</p>	<p>3545.83 מ"ר כולל 321.46 מ"ר עבור שטחים למסחר בהתאם למותר.</p>	
שטחי שירות מעל הקרקע	<p>עבור 4 קומות מכוח תב"ע (2750): $962 * 55\% \text{ מ"ר} (\text{שטח מגרש}) = 529.1 \text{ מ"ר}$</p> <p>עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות</p> <p>מרחב מוגן: $9 \text{ מ"ר ליח"ד} + 12 \text{ קירות} = 12 \text{ מ"ר כלומר:}$ $12 * 46 \text{ יח"ד} = 552 \text{ מ"ר סה"כ.}$</p>	<p>453.37 מ"ר</p> <p>ללא תוספת שטחי שירות</p> <p>מרחב מוגן: $560.96 \text{ מ"ר עבור } 45 \text{ ממ"דים} (\text{ממד } 1 \text{ מחושב במרתף על חשבון שטחי ע/1}) .$</p>	<p>- 8.96 מ"ר כתוצאה מעובי קירות.</p>
תכסית (2570)	<p>תכסית קרקע עד 70% משטח המגרש השווה ל 673.4 מ"ר</p>	<p>745 מ"ר השווים ל 75.9%</p>	<p>- 5.9% המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.</p>
צפיפות מותרת (9086)	<p>בקומת הקרקע: שטחים למסחר + מגורים מכוח הצפיפות המותרת:</p> <p>שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר $3886.15 \text{ מ"ר} / 78 \text{ מ"ר} = 49$ יח"ד (כולל בניה על הגג)</p> <p>סה"כ יחידות למגרש: $49 \text{ יח"ד מתוכן } 15\% \text{ יהיו יח"ד קטנות עד } 63 \text{ מ"ר עיקרי.}$</p>	<p>בקומת הקרקע: 7 חללים נפרדים למסחר בהתאם למותר, מתוכם 4 יחידות עם מדרגות לחיבור לקומת יציע;</p> <p>בקומה 1: 7 יח"ד בקומה 2: 7 יח"ד בקומה 3: 6 יח"ד בקומה 4: 6 יח"ד בקומה 5: 7 יח"ד בקומה 6: 6 יח"ד בקומת גג חלקית 7: 4 יח"ד</p> <p>סה"כ: 46 יחידות דיור כולל 12 קטנות המהוות 26% בהתאם למותר.</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	<p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים (2570) : "0" לרבות חזית מסחרית מחייבת.</p> <p>לחזית אחורית מערבית : (2570) 4.00 מ'</p> <p>לחזית צידית צפונית : (2570) 2.40 מ'</p> <p>לחזית צידית דרומית : (2570) 2.40 מ'</p>	<p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים: "0" כולל תכנון חזית מסחרית.</p> <p>לחזית אחורית מערבית: 3.60 מ'</p> <p>לחזית צידית צפונית : 2.40 מ'</p> <p>לחזית צידית דרומית: 2.40 מ'</p>	<p>0.40- מ' שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ובהתאם לתיאום תכנון.</p>
מרפסות	<p>שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 46 יח"ד = 552 מ"ר סה"כ.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 1.20 מ' לחזית בהתאם לתקנות החוק</p> <p>לחזית אחורית מערבית: 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ' ועד 2.00 מ' כהקלה (כלומר 1.60 מ')</p> <p>עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.</p>	<p>384.96 מ"ר ובממוצע של 8.36 מ"ר ליח"ד.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 1.20 מ' לחזית בהתאם לתקנות החוק</p> <p>לחזית אחורית מערבית: 1.40 מ'</p> <p>עיצוב: בהתאם למותר.</p>	<p>- יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף בהתאם לחו"ד נכסים.</p> <p>- 1.40 מ' המהווים 35% מקו בניין מותר של 4.00 מ' שניתן לאשר כהקלה.</p>
שימושים מותרים	<p>בקומת הקרקע: החזית לשדרות ירושלים תהיה מסחרית בלבד.</p> <p>לא תותר הצמדת חצרות</p>	<p>בקומת הקרקע: הוצגה חזית מסחרית מלאה לרחוב שדרות ירושלים עבור 7 חנויות/שטחי מסחר בהתאם לתיאום תכנון.</p> <p>ללא חצרות פרטיות - חצר משותפת בלבד .</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מעקה המרפסת עבור דירות בקומת הקרקע בעורף המגרש בלבד, יהיה מעקה בנוי. כ-35% משטח הקומה יהיה עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים ותפקוד הבניין.	בקומת קרקע, בעורף המגרש מוצעות מרפסות עבור דירות בקומת קרקע עם מעקה בנוי בהתאם למותר. בהתאם למותר, הוצג חדר גז, חדרי אשפה, חניית אופניים, פיתוח שטח וחצר פנימית לשימוש ומעבר של כל הדיירים בהתאם לתיאום התכנון. בקומות מעל הקרקע: מגורים	- רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות כתנאי לתעודת גמר.
גובה קומות	קומת קרקע: 5.00 מ' קומה טיפוסית (מדיניות): 3.50 מ' ברוטו.	קומת קרקע: 4.98 מ' קומה טיפוסית (מדיניות): 3.30 מ' ברוטו.	
נסיגות בקומת גג:	3.00 מטר לשדרות ירושלים 3.00 מטר לחזיתות צד. 2.50 מ' לחזית אחורית.	3.00 מטר לשדרות ירושלים 3.04 מטר לחזיתות צד. 2.50 מ' לחזית אחורית.	
גובה בקומת הגג:	4.50 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון 3.00 מ' נטו.	4.50 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון 3.10 מ' נטו.	0.10- מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ.
תכסית:	תכסית עד 50% משטח הגג	תכסית של 65% משטח הגג	15% עבור הגדלת תכסית מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	קומה אחת	
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר.	3.50 מ'	
תכסית	85% השווים ל- 817.7 מ"ר	803 מ"ר השווים ל 83.4%	
הלחול	15% השווים ל 144.3 מ"ר	159 מ"ר השווים ל 16.6%	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	מאגר מים, חדר משאבות, מועדון דיירים, חדר מונים,	

עמ' 326

מידע: 23-01020 רישוי: 24-1099 ת.בניין: 3001-094

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר אופנים עבור 24 אופניים , 40 מחסנים דירתיים , מבואה קומתית המכילה 2 מעליות וגרעין חדר מדרגות ו 3 חללים נפרדים כל אחד עבור שטח נלווה לדירות הקרקע המכיל חדר משחקים מדרגות פנימיות לחיבור לקומת קרקע וחצר מונמכת;	
מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (46 יח"ד)	40 מחסנים דירתיים .	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	יש ציין שמוצעת חצר פנימית לגובה כל הקומות בהתאם לגודל המותר ע"פ התקנות ובהתאם לתיאום תכנון.
פיתוח שטח /גדרות	כן	לחזית קדמית ללא גדרות , לחזיתות צד וחזית עורף גדר בנויה בגובה עד 1.50 מ' בהתאם למותר. ללא חצרות פרטיות , כולל בתי גידול ושטחי חלחול לרבות נטיעות .
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס ממפלס רחוב 8.80 ב 0.20 מ' בהתאם למותר.

הערות נוספות:

בתאריך 21.08.2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש מתוקף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש הכולל תוספת 3.5 קומות מתוקף תמ"א 38, הרחבת דירות קיימות וחדשות ב 13 מ"ר. סך הכל 8 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף
2	פטור מלא מתכנון מקומות חניה עקב הקירבה לקו מתע"ן ותחנת מתע"ן
3	הרחבת יחידות דיור קיימות ב-25 מ"ר
4	הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 10% .3.6 מ' במקום 4 מ'
5	הבלטת מרפסות בחזית אחורית מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של עד 40% מקו בנין ועד 1.6 מ'
6	הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש קדמי עד ל-1.2 מ'
7	בניה בתכסית המבנה מעבר ל-70% המותרים לפי תכנית
8	הגבהת קומת הגג מעבר ל-3 מ' המותר ללא חריגה מהגובה הכולל המותר של 4.5 מ' ממפלס הגג ועד לסף המעקה העליון
9	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
10	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 2.2 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.4 מ' ועומקה 3.85 מ'
11	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 148 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 100 מ' ועומקה 3.85 מ'
12	ניוד זכויות בין הקומות
13	תוספת יחידות דיור מכח תמ"א 38 וחישוב כלל היחידות המותרות בהתאם לצפיפות מדיניות תמ"א 38, של 78 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד

עמ' 327

מידע: 23-01020 רישוי: 24-1099 ת.בניין: 3001-094

#	הקלה
14	פטור חלקי ממסותורי כביסה לדירות הפונות לחזית הרחוב
15	בניית קומת המרתף בקו 0 עם קו המגרש הקדמי ללא שימוש במרתף לחניית רכבים, ללא חריגה מ-85% המותרים לתכסית המרתף
16	הפחתת דרישה לשטחים משותפים בקומת הקרקע והעברתם לקומת המרתף

תאריך הודעה אחרונה: 17/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תקן חניה מופחת לאור חזית מסחרית ומיקום המגרש.
3	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
4	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 הדורש תיאום תכנון ובמסגרת קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 ארצית וניתן לאישור ללא הקלה.
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות בשיעור של 35% מקו בניין אחורי השווים ל 1.35 מ'.
6	הקלה לא רלוונטית - שכן ניתן לאשר את הנ"ל בתאם לתקנות החוק ללא הקלה.
7	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה בתכסית של 75.6% במקום 70% המותרים לצורך תכנון מיטבי.
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג מ 3.00 מ' המותרים ל 3.10 מ' המבוקשים.
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגדלת תכסית הבניה על הגג מ 50% המותרים לפי תוכנית 2570 ל 65% המבוקשים, בהתאם לתיאום תכנון והקלות דומות שאושרו בשכונה.
10	הקלה לא רלוונטית - מרתף מכוח ע/1 בהתאם לתכסית ולגודל המותר לרבות חצר מונמכת.
11	הקלה לא רלוונטית - מרתף מכוח ע/1 בהתאם לתכסית ולגודל המותר לרבות חצר מונמכת.
12	הקלה לא רלוונטית - מדובר בסל שטחים מכוח תמ"א 38 שניתן לחלק בבניין ללא הקלה.
13	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
14	הקלה לא רלוונטית- תכנון בהתאם להנחיות מרחביות.
15	הקלה לא רלוונטית - מרתף בהתאם למותר ע"פ ע/1.
16	הקלה לא רלוונטית - שטחים משותפים בהתאם לנדרש ע"פ מדיניות ותיאום תכנון.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	גקי גולן - שדרות ירושלים 92, תל אביב - יפו 6809028	כוועד הביניין ובהמשך לשיחה עם כל הדיירים אבקש שלא יבנו צמוד יותר מהקיים ובאם העירייה תאשר בקשה זו נא לחייב את הקבלן יזם לדאוג לחיזוקים של המבנה הקיים שלנו כולל תשתיות בכרכה כל הדיירים בינין שדרות ירושלים 92 תל אביב יפו

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן קווי הבניין המבוקשים 2.40 מ' בהתאם למותר ע"פ תב"ע חלה, ומסמכי מדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ח"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 10.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.09.2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 46 יחידות דיור (43 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) ו - 374 מ"ר מסחר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע ח' ובתקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב:

54.48 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 47 מקומות למגורים ו - 7.48 מקומות עבור מסחר
2 מקום חניה לרכב נכים
11 מקומות חניה לאופנועים
47 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק תכנון והבניה הארצי - אזור א:

23 מקומות חניה לרכב פרטי עבור מגורים ו - 0 מקומות חניה עבור מסחר
1 מקום חניה לרכב נכים
6 מקומות חניה לאופנועים
47 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
47 מקומות חניה לאופניים במרתף ובקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

הערות:

1. פורסמה הקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור יעוד המגורים מתכנית ח' לתקנות חניה 2016 של חוק תכנון והבניה הארצי אזור א', לצורך הפחתה של 23 מקומות חניה לרכב פרטי.
2. מבוקשת חריגה ממדיניות תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב לתקנות חניה 2016 של חוק תכנון ובניה ארצי
לצורך חישוב דרישת התקן של שטח מסחר.

סיבות לחישוב דרישות התקן:

1. כפי שרשום בתיק מידע אגף התנועה בתאום עם אגף תב"ע אינו ממליץ על תכנון גישה רכבים למגרש מרחוב ירושלים.
3. רוב הדירות בפרויקט קטנות- פחות מ- 80 מ"ר ומתוכנן מסחר לכל חזית הבניין
4. הפרויקט ממוקם בשדרות ירושלים עם קו רכבת קלה פעיל

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הקלה לחישוב דרישת התקן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 23 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה((בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס'

עמ' 329

מידע: 23-01020 רישוי: 24-1099 ת.בניין: 3001-094

83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות(ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81 - שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 26.05.2025

הוצג אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה במוצג 100. הפתרון כולל שני חדרי אשפה עבור המסחר והמגורים עם סה"כ 9 עגלות 1100 ליטר ומכבש קרטונים.

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 - שירלי בר 28.11.2023

אין עצים במגרש יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ. קיימים 2 עצים לשימור בליווי אגרונום במגרש השכן, מוצג פרט גדר שאינו פוגע בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 02.04.2025

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה מוצגים מתקנים טכניים כנדרש, כולל פיר מינדוף עד הגג לשטחי המסחר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.10.2023

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.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 17.04.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.04.2024)

נדרש תאום לפני היתר חלקה 117 בגוש 7024 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לשימוש במרפסות חורגות לשטחי ציבור. 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' 330

מידע: 23-01020 רישוי: 24-1099 ת.בניין: 3001-094

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.

מגירה 100

סומנה גדר בגבול חלקת מבנה הציבור מכיוון מערב וצוין גובה 1.5 בפריסת גדרות ובחתך.

תנאי לקבלת היתר

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי בהיתר

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

תנאי לקבלת תעודת גמר

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 14.03.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

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

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 4 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף אחת, עבור 46 יח"ד סך הכל למגרש. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 35% מקו בניין אחורי השווים ל 1.35 מ'.
- בניה בתכסית של 75.6% במקום 70% המותרים
- הגבהת קומת הגג מ 3.00 מ' המותרים ל 3.10 מ' המבוקשים
- הגדלת תכסית הבניה על הגג מ 50% המותרים לפי תוכנית 2570 ל 65% המבוקשים.
- לאשר הקלה לחישוב תקן חניה מופחת.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן קווי הבניין המבוקשים 2.40 מ' בהתאם למותר ע"פ תב"ע חלה, ומסמכי מדיניות תמ"א 38.

3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 23 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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/אילינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 37 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 4 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף אחת, עבור 46 יח"ד סך הכל למגרש. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 35% מקו בניין אחורי השווים ל 1.35 מ'.
 - בניה בתכסית של 75.6% במקום 70% המותרים
 - הגבהת קומת הגג מ 3.00 מ' המותרים ל 3.10 מ' המבוקשים
 - הגדלת תכסית הבניה על הגג מ 50% המותרים לפי תוכנית 2570 ל 65% המבוקשים.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן קווי הבניין המבוקשים 2.40 מ' בהתאם למותר ע"פ תב"ע חלה, ומסמכי מדיניות תמ"א 38.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

להוסיף תנאי לאחר ועדה, אישור מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0328	תאריך הגשה	11/02/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	פרנקל ידידיה 18	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7084/6	תיק בניין	0031-018
מס' תב"ע	2650, 9004, 9028, בי(יפו), ע, תמ"א/1	שטח המגרש	224.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רפאל אשר	אלון 15, נס ציונה 7420919
מבקש	גיל רונן	כינרת 113, כחל 1238700
בעל זכות בנכס	חנה אשר רונן	שדרות בן ציון 26, תל אביב - יפו 6428608
בעל זכות בנכס	אביחי אשר	אהבת אדם 87, כפר יונה 4034326
בעל זכות בנכס	רפאל אשר	אלון 15, נס ציונה 7420919
בעל זכות בנכס	אליין אשר	אירוס הארגמן 72, נתניה 4201657
עורך ראשי	עמיר פלג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

שיקום ושיפוץ בניין לשימור בן 4 קומות לפי הנחיות מחלקת שימור, המכילות 6 יח"ד ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד נוספות חדשות (2 דירות בקומה עם שיפור מיגון כ"א) בקונטור הקומה הקיימת ובקיר משותף עם בניינים סמוכים.

שינויים בקומות הקיימות ע"י הוספת מרכיבי חיזוק בתוך הבניין והגדלת חדר מדרגות קיים בעורף הבניין ע"י מעבר ופיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות. על הגג העליון מרכת סולרית. הוספת מרפסות מקורות בחזיתות קדמיות ואחוריות של קומה חמישית מעל המרפסות הקיימות. בניית מאגר מים תת-קרקעי בחצר האחורית.

מצב קיים:

על המגרש בשכונת פלורנטין קיים בניין לשימור בן 4 קומות: קומת קרקע מסחרי (2 חנויות) ו-3 קומות מגורים המכילות 6 יח"ד (2 דירות בקומה). לא נמצא היתר לבניין הקיים. לפי תיק תיעוד משנת 2023, שהוכן ע"י אדריכלית שימור אנה שיפמן ומאושר ע"י מחלקת שימור, הבניין נבנה בערך בשנת 1933 בסגנון בין לאומי. הבניין בנוי בקירות משותפים עם בניינים סמוכים (בניה רציפה לאורך הרחוב).

בעלויות:

הנכס בשטח של 224 מ"ר, רשום כבית משותף עם 8 תת-חלקות. בעלי כל תת-חלקות כולל המבקשים,

חתומים על גבי מפרט הבקשה (טופס 1) המצורף.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות B יפו באזור מסחרי לשימוש מסחרי ומגורים בשכונת פלורנטין ומתוקף תכנית שימור 22650ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין ומספר קומות (ללא בניה על הגג)	<p>גובה הבניה עד 25 מ' באזורי מסחר ובהגבלות הבאות:</p> <p>1. גובה הבניין כלפי חזית הבניין לא יעלה על 5/4 (125%) מרוחב הדרך עד קצה מעקה 1.05 מ', לא כולל מבנה על הגג.</p> <p>לפי רוזטה רוחב רחוב פרנקל ידידה - 16.0 מ'.</p> <p>הגובה המותר כולל מעקה הינו 20.0 מ'.</p> <p>ללא מעקה 18.95 מ'</p> <p>2. גובה המבנה כלפי החצר האחורית 8.0 מ' בקו בנין אחורי 4.0 מ' ומעל נסיגות ביחס של 2 ל - 1 כלפי החצר האחורית.</p>	<p>20.93 מ'</p> <p>גובה של בניין לשימור קיים 14.86 מ'</p> <p>גובה קומה חמישית המבוקשת בקונטור הקיימת 17.92 מ'</p> <p>הקומות ה-6 ודירות גג בנסיגה מחזית אחורית</p>	<p>פורסמה הקלה להגבת הבניין עד 2.0 מ' לפי עקרונות B יפו לניצול זכויות מותרות ודרישות לשימור הבניין</p> <p>פורסמה הקלה לקו בניין אחורי של 3.0 מ' - לבניית קומה חמישית ללא נסיגה מחזית אחורית לפי דרישות לשימור אופי הבניין</p>
מספר קומות	<p>חישוב מספר קומות (תיאורטי):</p> <p>גובה הבניין (לא כולל מעקה 1.05 מ') לחלק לגובה קומה ברוטו 2.70 מ'.</p> <p>אם שארית מעל 0.7 מ' מאפשרת עיגול לקומה נוספת.</p> <p>ניתן לבקש תוספת גובה של 2.0 מ' (הקלה גובה) ללא הגדלת שטחי בנייה, צפיפות או מספר קומות.</p>		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	18.95 מ' / 2.70 = 7.0 קומות	6 קומות 2 קומות מעל 4 קומות קיימות	
שטח קומות והשטח המותר לבנייה (לא כולל דירות גג)	זכויות בנייה לקומה לא יעלה על 50% משטח המגרש כולל מחצית שטח הרחוב הגובל. 224 מ"ר + 100 מ"ר = 324 מ"ר = 324/2 = 162 מ"ר לקומה 6 קומות בלבד * 162 = 972 מ"ר כולל ממ"דים	968 מ"ר	
קו בניין	קדמיים - לרחוב 0 מ' - צדדיים בנייה רציפה (קיר משותף) - אחורי 4.0 מ' עד לגובה 8.0 מ' ועל נסיגות ביחס 1 / 2 כלפי החצר האחורית.	0 מ' בנייה רציפה (קיר משותף) 3.0 מ' עבור תוספת לפי תכנית 2650/ב קומה 6 ודירות גג בנסיגה מהחזית הקומות הקיימות בנויות ב- 2.60 מ'	פורסמה הקלה לקו בניין אחורי של 3.0 מ' - לבניית קומה חמישית ללא נסיגה מחזית אחורית לפי דרישות לשימור
בנייה על הגג	לפי תכנית B רוחב המבנה על הגג לא יעלה על 1/4 מרוחב חזית הבניין. גובה המבנה לא יעלה על 5/4 (125%) מגובה הבניין המותר. לעומתה, תכנית 2650/ב' מתירה "קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח" בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' ובגובה 2.70 מ' לפי נספח ד' - תמריצים לשיקום מבנים לשימור. ניתן לאשר דירת גג רחבה לפי תכנית 2650/ב (בנסיגה של 2.5 מ' מהחזית), ואין חובה להיצמד למגבלת ה-25% רוחב של תכנית B. נסיגה 2.50 מ'		2.50 מ'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה 2.70 מ' שטח 2 דירות גג - ללא הגבלה אחרי נסיגה	2.70 מ' 106 מ"ר	
שטח יחידת דיור	מספר יח"ד בבניין, כולל דירות גג, כולו מחושב לפי מדיניות הועדה -דירה בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. כאשר שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטח עיקרי + שיפור מיגון).	סה"כ 12 יח"ד בשטח ממוצע של כ-63 מ"ר. שטח דירה מינימלי - 37 מ"ר	
התאמה לתמריצים לפי פרק ד' בתכנית 2650	מרפסות - בחזית קדמית לפי הקיים - בחזית האחורית לפי הקיים כולל סגירת המרפסות בנייה תת-קרקעי - מותר לבנות מרתף עד גבול המגרש לפי סעיף 9 בתכנית ע"ע 1 ע"ע חניה בכ"ג מרכיבים דקורטיביים - מותר פרגולות או גגון דקורטיבי לפי דרישות שימור	המרפסות תואמות לקיימות בניין מעל המדרכה המרפסות מתוכננות לפי הקיימות כול סגירה קלה בהתאם לקימת. מבוקש מאגר מים תת-קרעי במרווח האחורי פרגולה מעל המרפסות הגג	פורסמה כהקלה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
התייחסות לבנייה חדשה		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
בניין קיים		X	מפלס כניסה קובעת
התקבל פטור ע"י נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלת משרד המשפטים		X	נגישות

הערות נוספות:

עמ' 339

מידע: 24-01282 רישוי: 25-0328 ת.בניין: 0031-018

--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 22 מ' לעומת 20 מ' המותרים על פי תכנית
2	הקטנת קו בניין אחורי ל3 מ' על פי המותר בתכנית 22650ב'.
3	בניה בהמשך לקונטור בניין בקווי בניין צדדיים.
4	בניית אלמנט דקורטיבי על הגג לפי סעיף 7 בנספח ד' בתכנית השימור.
5	בניית מרתף מחוץ לקונטור בניין קיים לשימור ומחוץ לקווי בניין.
6	פטור ממסתורי כביסה ומרפסות שירות

התייחסות להקלות מבוקשות:

- מס' 1. מומלץ לאשר לפי עקרונות B יפו לניצול זכויות מותרות ודרישות לשימור הבניין
- מס' 2. אין צורך בהקלה כי מותרת לפי תכנית 22650ב'.
- מס' 3. אין צורך בהקלה כי מותרת בניה בקונטור קיים לפי תמריצי תכנית 22650ב'.
- מס' 4. אין צורך בהקלה כי מותרת לפי תמריצי תכנית 22650ב'.
- מס' 5. הקלה מהוראות תכנית ע
- מס' 6. אין צורך. נוגד תקנות החוק. מוצע פתרון ע"י מתקן תלייה בתוך מרפסות.

תאריך הודעה אחרונה: 13/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 19.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.01.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-14/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-14/01/2026

הבקשה כוללת:

תוספת 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, למבנה קיים ובו 6 יחידות דיור קיימות ו-120 מ"ר מסחר קיים. המבנה הקיים מיועד לשימור בהתאם לתב"ע 22650ב'. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 6 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

חסר:

6 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים

חוות דעת:

1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר והמבנה הקיים המיועד לשימור לפי תב"ע 22650, בנוי בקו בניין קדמי 0 ובקירות משותפים עם שני המבנים השכנים.
2. בהתאם להוראות תב"ע 22650, ניתן לפטור מבנים לשימור מהתקנת מקומות חניה בכפוף לשיקולי שימור.

המלצה:

פטור מהסדר חניה היות והמגרש הנו מגרש לשימור מכח תב"ע 22650

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 19.01.2026

מוצג מסתור אשפה מקורה בגובה 1.80 מ' בחלק האחורי של המגרש, גישה ופינוי דרך חדר המדרגות. פתרון האשפה אושר ע"י מאיר ראובן ב-7.11.24, הוטען אישורו ל-6 מכלים של 360 ליטר כ"א, צבעים ייקבעו בשלב האישור לגמר. מוצג תוואי פינוי זהה לאישורו.

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 - שירלי בר 19.01.2026

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. קיים עץ במדרכה לשימור, יש להטעין מפרט שימור עבורו, נוסף תנאי טכני. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. סכמת החלחול: תקינה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 24.11.2025

הוטען אישור פקע"ר זהה לתכנית הראשית.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 19.01.2026

התכנון מאושר

מוצגת ארובת מינדוף חיצונית בחלק האחורי של הבניין, ניתן לאשר עקב אילוצי הבניין הקיים. מוצגים מתקנים טכניים כנדרש. דלתות המסחר יפתחו פנימה ולא לשטח המדרכה.

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 27.03.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה) הנציב אישר פטור מדרך נגישה אל הדירות החדשות, מידות מעלית נגישה, משטח תפקוד נגיש לפני המעלית בקומות החדשות. אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

עמ' 341

מידע: 24-01282 רישוי: 25-0328 ת.בניין: 0031-018

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ספין השעווה	9.00	50.00	5.00	שימור	8,252.00

חוו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 03.12.2024)

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

חוו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 04.01.2024)

חוו"ד לתיק ירוק

25/12/2023

י"ג טבת תשפ"ד

פרנקל ידידיה 18 - "בית משפחת אשר" מבנה לשימור

המבנה תוכנן בסגנון בין לאומי

בנה בשנת 1933 ושימש במקור למסחר ומגורים

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית קומה בקונטור ההמבנה ושתי קומות בנסיגה, מעל המבנה הקיים ומסגרת/מעקה הגג על פי המקור בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- פרטים ואלמנטים כדוגמת מעקות, ספי חלונות, מדרגות וכד' ישוקמו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים על פי התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

תיק התייעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

עמ' 342

מידע: 24-01282 רישוי: 25-0328 ת.בניין: 0031-018

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה.

החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבלטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

עמ' 344

מידע: 24-01282 רישוי: 25-0328 ת.בניין: 0031-018

קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.
שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים , צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות , משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי , או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות וזלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.
לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקרם או לגדם.
שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה , בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה , גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. **קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו, עדכון תיק התיעוד במידה ומתגלים אלמנטים חדשים, והעברת מניפת גוונים וחומרים.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

**אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור**

הדס גולדברשט

מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)

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: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 22.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 6 בגוש 7084 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

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

הוטען כתב התחייבות בגין שימוש במרפסות חורגות לשטחי ציבור.

תנאי לקבלת היתר

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי בהיתר

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

תנאי לקבלת תעודת גמר

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה לשיקום ושיפוץ בניין לשימור בסגנון בינלאומי בן 4 קומות לפי הנחיות מחלקת שימור, הכולל 2 יחידות מסחר בקומת קרקע ו-6 יח"ד ב-3 הקומות.
2. תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד חדשות (2 דירות בקומה עם שיפור מיגון כ"א) ובקיר משותף עם בניינים סמוכים - לפי הוראות תכנית B יפו ותכנית לשימוש 2650ב.
3. לאשר קו בניין אחורי 3.0 מ' לפי הוראות תכנית 2650ב.
4. לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות ומילוי דרישות לשימור הבניין:
- הגבהת הבניין עד לגובה של עד 22 מ' לעומת 20 מ' המותרים עפ"י עקרונות B יפו לניצול זכויות מותרות ודרישות לשימור הבניין
- סטייה מהוראות תכנית ע' לבניית מאגר מים תת-קרקעי במרווח האחורי.
5. לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש לשימור מכח תב"ע 2650ב'

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	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.
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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#	התנאי
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 רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

1. לאשר את הבקשה לשיקום ושיפוץ בניין לשימור בסגנון בינלאומי בן 4 קומות לפי הנחיות מחלקת שימור, הכולל 2 יחידות מסחר בקומת קרקע ו-6 יח"ד ב-3 הקומות.
2. תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד חדשות (2 דירות בקומה עם שיפור מיגון כ"א) ובקיר משותף עם בניינים סמוכים - לפי הוראות תכנית B יפו ותכנית לשימוש 2650ב.
3. לאשר קו בניין אחורי 3.0 מ' לפי הוראות תכנית 2650ב.
4. לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות ומילוי דרישות לשימור הבניין:
- הגבהת הבניין עד לגובה של עד 22 מ' לעומת 20 מ' המותרים עפ"י עקרונות B יפו לניצול זכויות מותרות ודרישות לשימור הבניין
- סטייה מהוראות תכנית ע' לבניית מאגר מים תת-קרקעי במרווח האחורי.
5. לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש לשימור מכח תב"ע 2650ב'

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

עמ' 349

מידע: 24-01282 רישוי: 25-0328 ת.בניין: 0031-018

#	תנאי
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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	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 רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1102	תאריך הגשה	11/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	יפת 218	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9006/15	תיק בניין	3004-218
מס' תב"ע	13/א, 1, 2660, 9016	שטח המגרש	708.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נטע שוילי	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	דינה סולומון	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	יוסף שלום שבילי	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	יוסף בבוקי	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	אורלי אלבאז	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	בתיה זלצר	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	דורית בוטנרו	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	סתו שוילי	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש	הילה שוילי	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מבקש		
מבקש	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
מבקש	מגדלי המרכז הנדסה ובניה בע"מ	דרך אבא הלל 45, רמת גן 5253218
בעל זכות בנכס	ואליד דכה	דרך אבא הלל 45, רמת גן 5253218
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	עדינה גרוברמן	העוגן 3, תל אביב - יפו 68033
מתכנן שלד	מוחמד פדילה	לונדון בצלאל 1, תל אביב - יפו 6817354
מיופה כח מטעם המבקש	מאיר אהרוני	נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338
מורשה חתימה מטעם המבקש	עאטף עטאר	דרך אבא הלל 45, רמת גן 5253218

מהות הדיון הנוסף:

לאור שינויים נדרשים בתנועה וחניה ובהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום 14/01/2026 לפיה יש לשוב ולדון בבקשה, הבקשה מובאת לדיון נוסף.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאור שינויים נדרשים בבקשה בשלב הבדיקה הסופית עבור תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, הכוללים:

- אי התאמות בין נספח תנועה ותכנית אדריכלית

- שינויים בחניית הנכים

ומאחר ועד למועד הדיון הנוסף, תוקף ההחלטה יפקע ולא ניתן יהיה להוציא את ההיתר, יש לראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר הבניה.

יש לציין כי תהליך הוצאת ההיתר היה בשלבי סיום, אך לא הושלם עקב פטירתו של עורך הבקשה המקורי, אדריכל פרסאן אל בווראת, והתקבל מינוי לעורכת בקשה חדשה- אדריכלית עדינה גרברמן, אשר תמשיך תהליך הוצאת ההיתר בבקשה זו.

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-3.2.26 ותכנית אדריכלית מ - 3.2.26

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 16 יחידות דיור (יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 12 חניות ע"י מכפילי חניה, במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

16 מקומות חניה לאופניים במרתף

מתכנן תנועה י. מרגלית

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן

חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14)

חוו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י יוסי איסרלס)

לאשר את השינויים בתנועה וחניה ולראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר בניה. ללא שינוי מהחלטת הוועדה מיום 28.12.2022, למעט סעיף 3 שעוסק בחניה ולפי חוו"ד מעודכנת של מכון הרישוי יש לאשר פתרון חלופי למקום חניה אחד בלבד שחסר לפי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה לפי תכנית ח', מאחר והנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וסביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

מובא לדיון נוסף לצורך אישור הארכה חריגה של 90 יום לתוקף החלטת הועדה בנדון מיום 28.12.22 להריסת מבנה קיים חד-קומתי והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 16 יחידות דיור (כמפורט בהחלטה).
תהליך הרישוי במקרה הנדון היה בשלבי סיום, אך לא הושלם עקב פטירה של עורך הבקשה המקורי- אדריכל פרסאן אל בויראת.
התקבל מינוי לעורכת בקשה חדשה- אדריכלית עדינה גרוברמן, שתמשיך תהליך הוצאת ההיתר שהיה בשלבי סיום.

נימוקי הדיון הנוסף

מבוקש עקב פטירת אדריכל פרסאן אל בויראת ז"ל וסיום תוקף החלטת ועדה ב- 27.12.25

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יוסי איסרלס)

לאשר הארכה חריגה של 90 יום לתוקף החלטת הועדה בנדון מיום 28.12.22 להריסת מבנה קיים חד-קומתי והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 16 יחידות דיור (כמפורט בהחלטה), כאשר תהליך הוצאת ההיתר היה בשלבי סיום, אך לא הושלם עקב פטירה של עורך הבקשה המקורי- אדריכל פרסאן אל בויראת.
התקבל מינוי לעורכת בקשה חדשה- אדריכלית עדינה גרוברמן שתמשיך תהליך הוצאת ההיתר בבקשה זו.

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה

הריסת מבנה חד קומתי קיים ובניית בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 16 יחידות דיור.

*במקביל הוגשה בקשה מספר 22-1014 להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש במגרש הגובל בכתובת יפת 216.

מצב קיים:

מבנה חד קומתי.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של רשות הפיתוח ובעלים פרטיים והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח הבעלים הפרטיים.

*בנסח המקרקעין (טאבו) קיימת הערה על הפקעה של כ-47 מ"ר לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב-יפו.

התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ה')

סטטיה	מוצע	מותר	
-	1320 מ"ר (כולל שטחי ממ"ד עודפים)	מכפלת מספר יחידות הדיור כמפורט בתשריט ב-110 מ"ר סה"כ 1320 מ"ר	שטח עיקרי
-	441.3 מ"ר כולל היטל מרפסת שלא חושב במניין השטחים המבוקשים.	1/4 מסך השטחים המותרים לכנייה שמהווה 330 מ"ר. + הפרשי מיגון (ממ"ד) מכוח התקנות שמהווה 80 מ"ר + 5% עבור נגישות שמהווה 35.4 מ"ר סה"כ שרות = 445.4 מ"ר	שטחי שירות
-	קדמי לרח' יפת - כ-2.5 מטרים (כולל הבלטת מרפסות)	בהתאם למסומן בתשריט: קדמי לרח' יפת - 2 מטרים	קווי בניין
-	לצד 1 (דרום) - 2.2 מטרים	לצד 1 (דרום) - 2 מטרים	
חריגה של עד 10% פורסמה כהקלה.	לצד 2 (צפון) - 2.7 מ' שפורסה כהקלה לחריגה של עד 10% מקו בניין.	לצד 2 (צפון) - 3 מטרים	
מוצעות מרפסות בחריגה של 40% מהמרווח האחורי המותר שפורסם כהקלה.	4 מטרים + מוצעת מרפסת בחריגה של 1.6 מ' מעבר לקו בניין המהווה 40% מהמרווח שפורסמה כהקלה.	לאחור - 4 מטרים *קווי הבניין הנ"ל בהתאם לתחום המותר לבניה המסומן בתשריט.	
-	כ-58% (כ-407 מ"ר)	70% (495 מ"ר)	תכסית קרקע
פורסמה הקלה להגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% בהתאם לנקבע בתקנות כאשר גודל הדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר במוצע והדבר תואם למגמות התכנון באזור.	16 יח"ד	12 יח"ד כמסומן בתשריט. *לפי הנקבע בתכנית ביחס לאזור בו נמצא הנכס, מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לכנייה ב-100 ומהווה 13.2 יח"ד	צפיפות
-	6 קומות (כולל קומה 6 חלקית)	6 קומות כמסומן בתשריט + בנייה חלקית על הגג	מס' קומות

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע:1:

סטטיה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
-	חניה, מחסנים דירתיים	חניה, מחסנים דירתיים	שימוש

	וחללים טכניים	וחללים טכניים	
-	80%	80% עד קו קונטור המגרש	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
לא הוצג אוורור לכל חדרי השירות.	+	+	- אוורור
		+	פיתוח שטח /גדרות
		+	מצללה (פרגולה)

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם חוסר התאמה בין תנוחות הקומה, החתכים והחזיתות ועם חישוב שטחים שהוגש שלא כמקובל, כמו כן עיצוב חזיתות המבנה אינו תואם להנחיות המרחביות האזוריות של יפו.
 2. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון מפרט ההגשה **וחוות הדעת מתייחסת למפרט המתוקן.**
- במסגרת הבקשה פורסם הקלה להסדרת פתרון תנועה וחנייה משותף עם המגרש הגובל בכתובת יפת 216 עם זאת במסגרת הבקשה מבוקש להסדיר מרתף חנייה נפרד שאינו משותף עם המגרש הגובל ביפת 216 (אך במסגרת הבקשה הוצג גם המרתף השכן) ומבדיקה שבוצע מול בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי עולה שההמלצה החיובית שניתנה היא לפתרון תנועה וחנייה נפרד ולא מתוכנן פתרון תנועה וחנייה משותף בין המגרשים (יפת 218/216).

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. **חריגה של עד 10% מקו בניין צפוני על ידי בניה במרחק של 2.6 מ' במקום 3 מ' המותר**
 2. **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר**
 3. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 45 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית
 4. **הגדלת מספר יחידות דיור בשיעור של 30%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 16 במקום 13 המותר על פי תכנית**
 5. הקמת רמפה לכניסה למרתף חניה משותפת לשני בניינים ליפת 216 ליפת 218

תאריך הודעה אחרונה: 26/06/2022 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסום שבוצע:

1. הקלה מספר 3 שפורסמה אינה רלוונטית.
2. חלה טעות סופר בהקלה מספר 4 שפורסמה והכוונה להגדלת מספר יחידות הדיור עד 20% מעבר למותר במסגרת תקנות סטייה ניכרת התשס"ב 2002 (אדגיש כי הוראת השעה להקלה מעבר ל-20% ועד 30% פג).
3. לא מומלץ לאשר את הקלה מספר 5 שפורסמה מכיוון שבמסגרת הבקשה הוסדר פתרון תנועה וחנייה נפרד ועצמאי במגרש הנדון (יפת 218) שאינו מצריך התחברות למגרש השכן ביפת 216.
- 4.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 21/12/2022

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.10.22 ותכנית אדריכלית מ - 4.8.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 17 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים
המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה , מהם 16 מקומות ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים במרתף, כולל במחסנים דירתיים

הוגש נספח תנועה, מתכנן י. מרגלית

חסרים: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת: החניון מתוכנן לפי רמת שרות 3

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן
חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים
חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14)

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

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

כל העצים המסומנים לכריתה הינם על תוואי הבניה בתחום קווי הבניין ובקרבתו

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 17,627.70.

יש לטעת 4 עצים חדשים במגרש

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14,827 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
=====
המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	אקליפטוס המקור	15.0	62.0	4.0	שימור	18,839
12	מכנף נאה	8.0	31.0	3.0	כריתה	2,536
13	הדר מינים	4.0	20.0	3.0	כריתה	2,614
14	תות לבן	8.0	36.0	3.0	כריתה	6,840
15	זית אירופי	3.0	20.0	3.0	העתקה	2,714
16	זית אירופי	3.0	20.0	3.0	העתקה	2,714
17	זית אירופי	4.0	22.0	2.0	העתקה	5,474
18	הדר מינים	3.0	20.0	3.0	כריתה	2,614
19	וושנינגטוניה חסונה	7.0	30.0	2.0	כריתה	3,024

חו"ד נוספות:

מי אביבים - קורל מסיקה 08/06/2022
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 02/06/2022

חלקה 15 בגוש 9006 בבעלות פרטית.
-התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
- ההפקעה שרשומה בטאבו ע"ש העירייה בוצעה בפועל אך טרם הוסרה בנסח.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - אורן רחמים 22/05/2022
נבדק, הוזן אישור מהנדס

חו"ד נוספות:

מי אביבים - קורל מסיקה 08/06/2022
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 02/06/2022

חלקה 15 בגוש 9006 בבעלות פרטית.

עמ' 357

מידע: 19-01002 רישוי: 22-1102 ת.בניין: 3004-218

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

- ההפקעה שרשומה בטאבו ע"ש העירייה בוצעה בפועל אך טרם הוסרה בנסח .

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - אורן רחמים 22/05/2022

נבדק, הוזן אישור מהנדס

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי קיים ובניית בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 16 יחידות דיור.**
 2. **לאשר את ההקלות הבאות:**
 - א. **חריגה של עד 10% מקו בניין צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר עבור שיפור התכנון.**
 - ב. **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.**
 - ג. **הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% 16 יחידות דיור במקום 13 יח"ד המותרים על פי תכנית בהתאם למגמות התכנון באזור.**
 3. **לאשר פתרון חלופי ל-2 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.**
 4. **לא לאשר את ההקלה שפורסמה לרמפת חנייה משותפת עם יפת 216 מכיוון שאין צורך ברמפת כניסה משותפת והוסדר במסגרת הבקשה פתרון נפרד לתנועה וחנייה בתחום המגרש הנדון בלבד (יפת 218).**
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

1. **חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).**
2. **תכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).**
3. **הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).**
4. **תשלום אגרות והיטלים.**

תנאים בהיתר

1. **מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה**
2. **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.**
3. **תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,627.70 ₪.**
4. **במגרש קיים עץ 11 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. הליווי האגרונומי יתבצע בהתאם לנוהל הנחיות העבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות. הביצוע בפועל יהיה על ידי גוזם מומחה בליווי האגרונום.**

עמ' 358

מידע: 19-01002 רישוי: 22-1102 ת.בניין: 3004-218

5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0023 מתאריך 28/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי קיים ובניית בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 16 יחידות דיור.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - ד. חריגה של עד 10% מקו בניין צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר עבור שיפור התכנון.
 - ה. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - ו. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% 16 יחידות דיור במקום 13 יח"ד המותרים על פי תכנית בהתאם למגמות התכנון באזור.
3. לאשר פתרון חלופי ל-2 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
4. לא לאשר את ההקלה שפורסמה לרמפת חנייה משותפת עם יפת 216 מכיוון שאין צורך ברמפת כניסה משותפת והוסדר במסגרת הבקשה פתרון נפרד לתנועה וחנייה בתחום המגרש הנדון בלבד (יפת 218).

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

תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).

3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,627.70 ₪.
4. במגרש קיים עץ 11 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
5. הליווי האגרונומי יתבצע בהתאם לנוהל הנחיות העבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות. והביצוע בפועל יהיה על ידי גוזם מומחה בליווי האגרונום.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לשוב ולדון בוועדה הבאה

--	--

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

לאשר את השינויים בתנועה וחניה ולראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר בניה. ללא שינוי מהחלטת הועדה מיום 28.12.2022, למעט סעיף 3 שעוסק בחניה ולפי חו"ד מעודכנת של מכון הרישוי יש לאשר פתרון חלופי למקום חניה אחד בלבד שחסר לפי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה לפי תכנית ח', מאחר והנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וסביבו מתוכננים חניונים ציבוריים. תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3	תכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
6	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,627.70 ₪.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
4	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	במגרש קיים עץ 11 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. הליווי האגרונומי יתבצע בהתאם לנוהל הנחיות העבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות. והביצוע בפועל יהיה על ידי גוזם מומחה בליווי האגרונום.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט

עמ' 361

מידע: 19-01002 רישוי: 22-1102 ת.בניין: 3004-218

#	תנאי
	שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד 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

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	הגשת אישור שפ"ע לנטיעת 5 עצים במגרש בגודל 10 (4") לפחות
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1290	תאריך הגשה	16/09/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	נחלת בנימין 107	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8985/14	תיק בניין	0003-107
מס' תב"ע	ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38	שטח המגרש	187.00
	9,126, 9,086, 9,028, 9,004, 44, 2,710, 2,19, 1,380		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עידו יד שלום	תובל 13, רמת גן 5252228
בעל זכות בנכס	עידו יד שלום	תובל 13, רמת גן 5252228
עורך ראשי	תמיר חטיבה	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	רן כרמון	גורדון 11, רעננה 4355411

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

עיבוי בניין קיים, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג למגורים עם מסחר בקומת קרקע שהוכרז למרקם לשמירה תוך חיזוקו, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, הכוללים:

- שינויים בחדר המדרגות המשותף ותוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין במרכזו,
- חפירת מרתף חלקי לטובת חדר משאבות ומאגר מים בעורף הבניין,
- שינויים בארגון שטח קומת הקרקע לצורך סידור 2 יחידות מסחריות, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית במרכז הבניין לכל גובהו וחדר אשפה,
- שינויים בארגון שטח הקומה השנייה לצורך סידור 2 יח"ד עם ממ"ד/שיפור מיגון, גזוזטראות מקוריות ופתיחת מרפסת שנסגרה בחזית הקדמית,
- הריסת הבניה על הגג והקמת קומה שלישית חדשה עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד/שיפור מיגון וגזוזטראות,
- הקמת קומה רביעית עם ממ"ק עבור 3 יח"ד וגזוזטראות,
- הקמת חדר יציאה לגג עבור אחת הדירות בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולות מעל מרפסת הגג,
- בגג העליון: המשך חדר המדרגות, מערכת סולארית, מעבים ומערכות טכניות בגג כחול.

* הסככה ללא היתר בעורף הבניין סומנה במפרט להריסה.

לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 4 קומות וחדר יציאה לגג עבור אחת הדירות בקומה העליונה, מעל מרתף חלקי, סה"כ 7 יח"ד (ביניהן 2 דירות קיימות).

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין, בן שתי קומות ובניה חלקית על הגג עם מסחר בקומת קרקע, וסה"כ 3 יחידות דיור וביניהן - 2 יחידות דיור בקומה השנייה ודירה אחת במפלס בניה חלקית על הגג שמיועדת להריסה לשם הוספת קומה חדשה.

*ב-16.01.2024 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: " בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה

דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38".

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
היתר מילולי להתקנת מקלט בבניין.		1070		
היתר מילולי למסחר בקומת קרקע, הכולל 3 חנויות בבניין בן קומה והמשך חדר מדרגות לגג.	28/11/1932	1204		
היתר תכנית חתומה לתוספת קומה למגורים, הכוללת 3 יחידות דיור.	26/10/1933	1955		

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א) מרקם לשמירה + פרסום 77-7

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	לרח' נחלת בנימין 2 מ' + הבלטת מרפסות לפי התקנות	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות הקדמית והצדדיות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיים + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ0.92 מ') בהתאם לתקנות.	2 מ', פורסמה הקלה לבניה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים בין 2 צמתים בהמשך למיקום הקירות הקיימים בהיתר בבניין המקורי. לבקשה אומנם לא הוגשה מפה מצבית להוכחת קו הבניין בו בנויים רוב הבניינים ברחוב, בין צומת לוינסקי ומטלון, אולם עפ"י מדידה גרפית שנעשתה, ניתן לראות כי המבנים ברחוב אכן בנויים בקו בניין 0 ולחלקם מרפסות הבולטות מעבר לקו הבניין הקדמי. לפיכך ניתן לאשר את הבניה בקו בניין קדמי 0, כאשר ניתן תנאי טכני להצגת מפת מדידה של הרחוב בין 2 הצמתים, כהוכחה לכל האמור לעיל וכתנאי להוצאת היתר.
צדדים	לצדדים – 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ' וחצי.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.	
אחורי	אחורי - 5 מ'	4 מ' בהמשך לדופן הקיים שאושר בהיתר.	- פורסמה הקלה להבלטת גזזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ', המהווה 40% מן המרווח המותר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה עפ"י תמ"א 38	תוספת של 13 מ"ר עבור הרחבת יח"ד קיימת + ממ"ד סה"כ 25 מ"ר	הרחבת הדירות הקיימות בקומות מגורים בכ-13 מ"ר + תוספת ממ"ד/שיפור מיגון בחלקו ע"ח בניה קיימת	- פורסמה תוספת בניה ומרחבים מוגנים לדירות קיימות בשיעור של עד 25 מ"ר ליח"ד מכוח תמ"א 38. - תוספת 2 קומות חדשות פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38. - פורסמה הקלה לניוד שטחים בין הקומות.
מספר קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה	3 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים).	2 קומות קיימות + 2 קומות חדשות + בנייה חלקית על הגג. סה"כ 4 קומות מאחר והבניין הקיים בנוי ב-2 קומות.	- תוספת 2 קומות חדשות פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38. - פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה מלאה שאינה רלוונטית במקרה זה מאחר והבניין הקיים בנוי ב-2 קומות בלבד.
צפיפות בקומות החדשות בלבד בבניין קיים בו מבוקשת תוספת קומות על פי הנקבע בפרסום 77-78	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 40-35 מ"ר). 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר). 70% דירות שהן 3 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	בקומה השנייה קיימות 2 יח"ד בהיתר. צפיפות החל מקומה שלישית (5 יח"ד) וביניהן: 1 יח"ד בשטח של 39.98 מ"ר. 1 יח"ד בשטח של 75.23 מ"ר. 3 יח"ד בשטח ממוצע של 54.97 מ"ר. סה"כ 7 יח"ד בבניין בהתאם לתמהיל המותר.	
שימושים על פי הנקבע בפרסום 77-78	בבניינים בהם קיימים מגורים כדין ב-2 הקומות הראשונות (קרקע וא') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.	קומת קרקע - מסחר בשאר הקומות- מגורים כולל מגורים בקומה השנייה בהיתר.	

עמ' 365

מידע: 24-00210 רישוי: 24-1290 ת.בניין: 0003-107

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.		
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.59 מ'	בהתאם לגובה תקרה קיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכנית קומת קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78	85 % 15% שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	69.3% תכסית 16.4% חלחול בהתאם לדרישות המדיניות ומאושר ע"י מכון הרישוי.	
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי.	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	
שטח הקומה העליונה	80 % לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	100% משטח הקומה שמתחתיה.	
נסיגות	2 מ' לחזיתות לרחוב	קומת הגג מוצעת בנסיגה של 2 מ' בחזית לרחוב.	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.5 מ'	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	חדר יציאה לגג. מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול.	

בניה תת קרקעית / מרתפים - תכנית ע1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משאבות / מאגר מים	

עמ' 366

מידע: 24-00210 רישוי: 24-1290 ת.בניין: 0003-107

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	85%	87%	

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	
הפרגולה בגג מוצעת במרחק של 1.2 מ' מהחזית הקדמית לבניין בהתאם להוראות תכנית ג'1.	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן רב לתיקון והשלמת המפרט.
- הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת בניה מכח תמא 38 כנגד חיזוק הבניין
2	תוספת בניה ומרחבים מוגנים לדירות קיימות בשיעור של עד 25 מ"ר ליח"ד
3	השלמת קומה ב', תוספת קומה ג' וקומת גג חלקית הכוללות תוספת של 5 יח"ד מכח תמ"א 38. סה"כ גובה המבנה המחוזק 4 קומות וקומת גג חלקית.
4	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת מטלון עד צומת לוינסקי
5	תוספת בניה בקונטור הבניה הקיימת מכח תמ"א 38 וע"פ קו בניין של 4 מ' במקום 5 מ' המותרים בעורף הבניין
6	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
7	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת מרחבים מוגנים
8	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
9	העברת שטחים מקומה לקומה
10	הודעה לשכנים הגובלים בדבר הקמת מבנה מעלית מעבר לקו בניין אחורי מזרחי ובמרחק של 2.1 מ' מגבול המגרש
11	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
12	הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 4 מ' במקום 5 מ' המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
4	ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין הקדמי ובניה במרחק 0 מטר מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת מטלון עד צומת לוינסקי, לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים למרקם לשמירה. לבקשה אומנם לא הוגשה מפה מצבית להוכחת קו הבניין בו בנויים רוב הבניינים ברחוב, בין צומת לוינסקי ומטלון, אולם עפ"י מדידה גרפית שנעשתה, ניתן לראות כי המבנים ברחוב אכן בנויים בקו בניין 0 ולחלקם מרפסות הבולטות מעבר לקו הבניין הקדמי. לפיכך ניתן לאשר את הבניה בקו בניין קדמי 0, כאשר ניתן תנאי טכני להצגת מפת מדידה של הרחוב בין 2 הצמתים, כהוכחה לכל האמור לעיל וכתנאי להוצאת היתר.
5	אין מדובר בהקלה שכן עפ"י הוראות תמ"א 38 ניתן לבנות את הקומות החדשות וכן השלמת הקומות הקיימות, בקונטור המבנה הקיים עפ"י היתר, של 4 מ'.
6	- לעניין קו הבניין האחורי, ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', לצורך רווחת הדיירים. - לעניין קו הבניין הקדמי, הגוזזטראות מוצעות בהתאם לחריגה המותרת מקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות ואין מדובר בהקלה לכן, ההקלה אינה רלוונטית.
7	ראה סעיף 5
8	הקלה אינה רלוונטית עבור בניין קיים, בן 2 קומות עבור מוסיפים 2 קומות + בניה חלקית על הגג מתוקף תמריצי תמ"א 38.
9	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ומדובר בתוספת של 2 קומות מתוקף תמ"א 38 מעל בניין קיים בן 2 קומות (ללא קומת ביניהם).
10	ההקלה איננה רלוונטית שכן לא מוצעת מעלית מעבר לקו בניין. כמו כן, קו הבניין האחורי עפ"י פרסום 77-78 יהיה עד 10% חריגה מקו הבניין של 5 מ', דהיינו 4.5 מ' ולא יותר מכך.
11	ההקלה איננה רלוונטית שכן הבניין הקיים אושר בהיתר בקו בניין 4 מ' והקומות החדשות וכן השלמת הקומות הקיימות הינן בהמשך לקו בניין זה, בהתאם להוראות תמ"א 38.
12	ההקלה איננה רלוונטית ראה סעיף 11

תאריך הודעה אחרונה: 08/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 02.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 02.02.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 06/01/2026

הבקשה כוללת:

תוספת 7 יחידות דיור חדשות בשטח של עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

7 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

7 חניות אופניים בחצר הפנימית

חסר:

7 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים

טכני:

- יש לעדכן את מס' יחידות הדיור המתוכננות ואת דרישת התקן בטבלת מאזן החניה מ-5 ל-7.
- יש לשרטט 7 חניות אופניים בחצר הפנימית בהתאם לדרישת התקן ולא 5.

חוות דעת:

- על פי תיק המידע של הבקשה- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021 חזיתות ראשיות של המבנה ישולבו בבנייה חדשה
- בשל שיקולי שימור, ממדי המגרש הקטנים (כ-190 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
- על פי תקנה ז' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1982, במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי הפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת.
- בנוסף, על המגרש חלה תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה), בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכל השימושים.

המלצה:

- בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור מס' 2102, ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-7 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 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 27.01.2025

סומן חדר אשפה עם 6X360 ליטר כ"א
נפח כלי אצירה מאושר, יש לסמן בחדר תעלת ניקוז

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 18.04.2024

תאום מידע מפורט:

=====

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

עמ' 369

מידע: 24-00210 רישוי: 24-1290 ת.בניין: 0003-107

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. -עץ 1 במצב "לא טוב" בחלק האחורי של המגרש
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,514.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 5,814 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש וסביבתו קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.12.2025

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

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

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	חרוב מצוי	8.00	48.00	6.00	כריתה	6,514.40
2	ברכיכיסון אדרי	10.00	50.00	5.00	שימור	15,315.30

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 27.06.2024)

המבוקש טרם בנוי

ביקרנו במקום 27.06.2024 וצמאנו כי תוכנת מתאימה למצויות

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 17.06.2024)

חו"ד לתיק ורוד

17/06/2024

י"א סיון תשפ"ד

נחלת בנימין 107 – מרקם לשמירה
המבנה תוכנן ע"י האדריכל אליעזר ירמייצקי בסגנון מודרני
בנה בשנת 1932 ושימש במקור למסחר ומגורים
הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, הסקירה המצומצמת, הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזית הקדמית המקורית הקיימת במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם לקומות הקיימות כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בכלוקים מבטון בתוספת הבניה העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

- פתרונות מיגון כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 03.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 17.06.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 14 בגוש 8985 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

1. הוטען כתב התחייבות שאין עוגנים.

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.

2. הוטען כתב התחייבות מרפסות.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור האגף כתנאי לפני הוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 17.06.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, כך שלאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף חלקי עם סה"כ 7 יח"ד (מתוכן- 5 דירות חדשות), על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :

- תוספת 2 קומות מעל 2 הקומות הקיימות עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת שטחים והרחבת הדירות הקיימות מכוח תמריצי תמ"א 38,

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבנייה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים בבניין במרקם לשמירה,
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים,

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

2. בהתאם לחו"ד, היות וטרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו שמיועד לשימור מרקמי ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול על פי הנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז) ולאשר הפחתת דרישת מקומות החניה במגרש מ-7 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	גגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר

#	התנאי
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,514 מ.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	הריסת סככה קיימת ללא היתר בעורף המגרש .

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
6	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.

#	התנאי
	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

- לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, כך שלאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף חלקי עם סה"כ 7 יח"ד (מתוכן- 5 דירות חדשות), על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - תוספת 2 קומות מעל 2 הקומות הקיימות עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
 - תוספת שטחים והרחבת הדירות הקיימות מכוח תמריצי תמ"א 38, כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה לבנייה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים בבניין במרקם לשמירה,
 - הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים,

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

- בהתאם לחו"ד, היות וטרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו שמיועד לשימור מרקמי ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול על פי הנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז) ולאשר הפחתת דרישת מקומות החניה במגרש מ-7 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,514 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הריסת סככה קיימת ללא היתר בעורף המגרש.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

עמ' 377

מידע: 24-00210 רישוי: 24-1290 ת.בניין: 0003-107

#	תנאי
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
6	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.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0617	תאריך הגשה	02/05/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	העליה 36, העליה 38, וולפסון 38	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8989/19	תיק בניין	0005-036
מס' תב"ע	1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	403.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלמה רוזנגרט	העליה 36, תל אביב - יפו 6606201
בעל זכות בנכס	שלמה רוזנגרט	העליה 36, תל אביב - יפו 6606201
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	אכברט יובל	שאול המלך 5, הרצליה 4671205

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 10.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-26/01/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-23/01/2025 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 22 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 191 מ"ר שטח מסחרי ו-297 מ"ר שטח משרדים תוך שימור החזית הקיימת בשל הגדרת המבנה לשימור מרקמי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

28.29 מקומות חניה לרכב פרטי (22 למגורים ו-6.29 עבור מסחר ומשרדים)
 1 מקומות חניה לרכב נכים
 1 מקום חניה תפעולית
 4 מקומות חניה לאופנועים
 23 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

1 מקום חניה תפעולית אושרה בנספח התנועה החתום על ידי אגף התנועה ברחוב וולפסון פינת רחוב העלייה.
 26 מקומות חניה לאופניים (13 בחדר אופניים במרתף במתקן תליה ו-13 בשטח הפיתוח)

חסר:

28.29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. 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. בשל קרבת המגרש לקו הסגול של הרכבת הקלה (עד 300 מ') ניתן להמליץ על אישור ההקלה המבוקשת לחישוב תקן החניה אך מאחר והקו הסגול של הרכבת הקלה אינו פעיל אזי המגרש מוגדר באזור חניה ב' ולפיכך בשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן.
 1. על פי תיק המידע של הבקשה- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021 חזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שיפוצה על פי המקור.
 2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019-21 אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטין" בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטת למרחב זה ולמתן היתרי בניה ע"פ העקרונות הקבועים בה. במסגרת מדיניות זו אימצה הועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.
 3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם גדול מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה מקסימלי (כך שניתן לחשבו לפי תקן חניה 0).
 4. בשל השיקולים המובאים לעיל, והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 ב-2 חזיתותיו הקדמיות, ובקירות משותפים עם שני המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
 5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 22 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג - 1982, המאפשרת את הפחתת תקן החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, גם על מבנים המוגדרים ברשימת הביניים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

המלצה:

1. לאור המפורט לעיל ובשלב הביניים עד לאישור של תכנית צפון פלורנטין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-3 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 27.01.2025

מוצג חדר אשפה עבור בית משותף ובו 22 דירות, כ-200 מ"ר מסחר וכ-300 מ"ר משרדים פתרון האשפה אושר ע"י אגף התברואה וכולל 5 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כ"א, צבע יקבע בביצוע ע"י אגף התברואה.

עבור פינוי עגלות 1100 ליטר נדרש מעבר מינימלי של 130 ס"מ, יש לבצע את דלת החדר עם פתח אור תואם.

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 03.12.2023

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

קיימים 3 עצים לשימור במדרכה בליווי אגרונום ובהתאם למפרט שימור שאושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

התכנון מאושר
הוצג פיר מינדוף לשטח המסחרי
סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 14.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	9.00	50.00	2.00	שימור	17,663.00
2	פיקוס השדרות	9.00	60.00	2.00	שימור	25,434.00
3	פיקוס השדרות	9.00	50.00	2.00	שימור	17,663.00

מהות הדיון הנוסף:

הועדה המקומית בישיבותי מיום 28.01.2026 החליטה לשוב ולדון בשל בחינה מחדשת של הדרישה לחניה ע"י מכון הרישוי.

הבקשה נבחנה ע"י מכון הרישוי ונמצא כי :

כל עוד בשלב זה שטרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור מס' 2102, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-28.29 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. בהתאם לכך ניתן להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים, לאור המפורט לעיל, יש לעדכן החלטה הועדה סעיף ב' וג' בהתאם.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף ובנייה חלקית על הגג למעט קירותיו לכיוון החזיתות בתחום מרקם לשמירה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 7 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יחידות מסחריות, 7 משרדים ו-22 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:

- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38.
- כולל ההקלות הבאות:

1. ניוד זכויות בין הקומות;
 2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 3. הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה שטרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור מס' 2102, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-28.29 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה אחד. לאור המפורט לעיל, לאשור פתרון חלופי להסדר מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים,
- * לאור המפורט לעיל, יש לעדכן החלטה הועדה סעיף ב' וג' בהתאם למפורט בסעיף ב' לעיל.
- ג. לדחות את ההתנגדות, שכן הוגשה מבעלי הדירות בבניין שאינו גובל/סמוך עם הנדון והתכנון לא מהווה מטרד למתנגדים שלא עלולים להיפגע.
הבקשה תואמת את פרסום תנאים מגבילים 77-78 שנעשו לאזור.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובמרתף ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו ל-2 חזיתות הקדמיות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 22 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי בין הרחובות העליה - וולפסון, קיים בניין בן 3 קומות למגורים, עם מסחר בקומת קרקע ובמרתף, ובנייה חלקית על הגג, סה"כ 6 יחידות דיור, הכלול ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

*ב-14.11.23 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38:

בתיק המידע נכתב כי בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי להקמת המבנה.

הוגשו מסמכים לצורך הוכחת חוקיות המבנה, בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38, פענוח תצ"א ע"י מפענחת תצ"א יעל הרשקו ומוודד מוסמך רמזי קעואר המעידים כי המבנה נבנה בסוף שנת 1949 ומהווה בניין בן 3 קומות בשטח בנוי כולל כ-900 מ"ר עם ק"ק מסחרית וקומות עליונות בשימוש למגורים.

עפ"י המסמכים שנבדקו נמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38. התקבלה הצהרת מהנדס השלד יובל אכברט מתאריך 5.11.23, 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. לפיכך, 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.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
			לבניין הנדון לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין. לפי תיק תיעוד וחוו"ד צוות השימור הבניין עם חזית לשימור הוא משנת 1925.
	77		היתר מילולי לתוספת מחסן אחד בקומה א'.
04/02/1934	164		היתר מילולי לא קריא. (לפי תיק תיעוד וחוו"ד צוות השימור, מדובר בתוספת שתי קומות מגורים מעל)/
19/08/1934	1493		היתר מילולי לתוספת חדר כביסה על הגג.
01/11/1942	243		היתר להתקנת מקלט בבניין.
02/06/1992	92-0417	10/10/1991	91-1607 היתר מילולי לבניית 2 חדרי יציאה על הגג בשטח 23 מ"ר כל אחד קשורות עם מדרגות פנימיות ודירות שבקומה אחרונה.

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א') מרקם לשמירה + פרסום 77-7

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב העליה - 0 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיים + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ1.17 מ') בהתאם לתקנות.	
קדמי	קדמי לרחוב וולפסון - 0 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיים + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ1.08 מ') בהתאם לתקנות.	
צדדיים	לצדדים – 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף, לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.	
שטח עיקרי	162.5% משטח המגרש של		פורסמה הקלה לביטול קומת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>לפי תב"ע :</p> <p>לפי תמ"א : 38</p> <p>סה"כ לפי תב"ע + תמ"א : 38</p> <p>שטחי שירות ב-4 קומות בתחום תב"ע : 44</p>	<p>403 מ"ר המהווים 654.8 מ"ר שביניהם: 40% בקומת הקרקע 32.5% בקומת בינים 45% בקומה טיפוסית.</p> <p>$6 \times 13 = 78$ מ"ר 327 מ"ר (שטח קומה טיפוסית) + $3 \times 13 = 36$ מ"ר $366 = 1098$ מ"ר * 3 קומות = 1098 מ"ר</p> <p>$1176 = 78 + 1098$ מ"ר</p> <p>1176 מ"ר + 654.8 מ"ר = 1830.8 מ"ר (ללא בנייה על הגג).</p> <p>ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר+שטחים נוספים עפ"י מ'. $4 \times 20 = 80$ מ"ר שטח שירות לא כולל ממ"דים.</p>	<p>סה"כ 1594.49 מ"ר בהתאם למותר.</p> <p>20 מ"ר של מבואות וחדרי מדרגות על קומות א'-ד' + 271.58 מ"ר של ממ"דים מעל הקרקע.</p>	<p>הביניים והפיכתה לקומה מלאה.</p>
<p>מס' קומות לפי תב"ע</p> <p>לפי תמ"א 38 ומדיניות הוועדה בבניינים למרקם לשמירה</p>	<p>4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים)</p> <p>תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית- חתך צפון פלורנטין) ובנייה חלקית על הגג.</p> <p>סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג.</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג חלקית בבניינים פינתיים ובתחום אזור מסחרי 1, 2.</p>	<p>סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג.</p> <p>הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג.</p>	<p>- תוספת של 2 קומות פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38.</p> <p>- פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה מלאה.</p> <p>- פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין.</p>
<p>צפיפות על פי הנקבע בפרסום 77-78</p>	<p>15% דירות קטנות שהן 3 יח"ד (בשטח של 35-40 מ"ר).</p> <p>15% דירות בינוניות שהן 3 יח"ד (בשטח של 75-85 מ"ר).</p>	<p>3 יח"ד בשטח של כ-35 מ"ר.</p> <p>3 יח"ד בשטח בין 75-85 מ"ר.</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	70% דירות שהן 16 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל מ"ד. ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	16 יח"ד בשטח ממוצע של 51.4 מ"ר. סה"כ 22 יח"ד (כולל דירות על הגג).	
שימושים על פי הנקבע בפרסום 77-78	בקומת הקרקע ושניה מסחר ומשרדים. כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע - מסחר קומה שניה - משרדים שאר הקומות - מגורים	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	5.25 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומת הקרקע בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכסית קומת קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78	85% שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	83.8% שטח החלחול - 15% לפי דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי.	
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי וכניסה לבניין.	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	
שטח הקומה העליונה	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	80% משטח הקומה שמתחתיה.	
נסיגות	2 מ' לחזיתות לרחוב.	1.75 מ' מחזית לרחוב העליה ורח' וולפסון.	פורסמה הקלה לביטול חלקי של הנסיגה בבניה על הגג, ובניה בהצמדות במקום נסיגה של 2 מ' בחזית קדמית לרחוב העליה.

עמ' 385

מידע: 23-00359 רישוי: 24-0617 ת.בניין: 0005-036

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	5 מ'	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותר עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	2 יח"ד של 80 מ"ר ליח"ד או יותר. מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול.	

בניה תת קרקעית / מרתפים - תכנית עו'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות/חדר מונים /חדר אופניים/ממ"מ /שטח אחסון / לובי / 2 מחסנים / חדר כושר	
תכסית	85%	74.7% בהתאם למותר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים וניתן זמן לתיקון המפרט. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון והשלמת המפרט וההתייחסות ניתנה למפרט המתוקן.
2. **הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר

עמ' 386

מידע: 23-00359 רישוי: 24-0617 ת.בניין: 0005-036

#	הקלה
3	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית
4	ניוד זכויות בין הקומות
5	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 85% במקום 40% המותרים על פי תכנית
6	הקלה מתכנית ח' לחישוב מקומות חניה בהתאם לתקן הארצי - 26 מקומות חניה
7	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ' המותר
8	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.30 מ' במקום 3.00 מ' המותר
9	ביטול חלקי של הנסיגה בבניה על הגג, ובניה בהצמדות במקום נסיגה של 2 מ' בחזית קידמית לרחוב העליה

תאריך הודעה אחרונה: 08/04/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
3	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
4	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
5	ההקלה איננה רלוונטית שכן התכסית המוצעת תואמת את פרסום 77-78 שנעשה באיזור.
6	לאשר את ההקלה לפי חו"ד מכון הרישוי לגבי תנועה וחניה: בשל קרבת המגרש לקו הסגול של הרכבת הקלה (עד 300 מ') ניתן להמליץ על אישור ההקלה המבוקשת לחישוב תקן החניה מתב"ע ח' לתקנות החניה של חוק התכנון והבניה. עם זאת, מאחר והקו הסגול של הרכבת הקלה אינו פעיל אזי המגרש מוגדר באזור חניה ב' בו תקן החניה לבניין משותף (שהדירות בו גדולות מ-80 מ') הוא בין 1 ל-1.5 ולפיכך בשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן.
7	ההקלה איננה רלוונטית שכן הבניין מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י בתב"ע.
8	ההקלה איננה רלוונטית שכן דירות הגג מוצעות בהתאם למותר עפ"י התב"ע.
9	ניתן לאשר את ההקלה לביטול חלקי של הנסיגה על הגג ובניה בהצמדות במקום נסיגה של 2 מ' בחזית קדמית לרחוב העליה, לאור המלצת צוות השימור, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטיין ותכנית ג1' לצורך לעניין בניה על הגג.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אודליה לביא - החלוצים 35, תל אביב - יפו 6606405	בבקשה להקלות הבנייה, ניתן להבין כי על פי התוכנית הנוכחית יתווספו לבניין 16 יחידות דיור ומבניין שמכיל 6 יחידות דיור תימצאנה בו 22 יחידות דיור. זאת תוספת דירות משמעותית מאוד בשכונה צפופה מספיק. בנוסף להגדלת הדירות והשטחים הבנויים מבקשי הבקשה מבקשים להתקרב אל קו הבניין הצידי והאחורי. למיטב הבנתי, מן הבקשה אין ניסיון לחרוג אל הרחוב ואל השטחי הציבוריים ברחוב העלייה או וולפסון, אלא דווקא אל הבניינים הסמוכים ולצמצם עוד יותר את הרווח המועט שקיים בין שני הבניינים (הבניין שלי נמצא בכתובת החלוצים 35 ועורפו פונה אל עורף הבניין של מבקש הבקשה). לדעתי, אין צורך לספק לבעל הבניין הקלה נוספת שכזאת, משום שהקלה כזאת תגרום לשני הבניינים להיות צמודים מדי אחד לשני ולמחסור רב בפרטיות. כמו כן, במקרה והבקשה תתקבל, מרוויח בעל הנכס מכך שהבניין שלו זכה לחרוג מקו הבניין המתוכנן. דבר אינו מבטיח שביום מן הימים, כאשר יבוצע ניסיון לתוכנית דומה

עמ' 387

מידע: 23-00359 רישוי: 24-0617 ת.בניין: 0005-036

#	מתנגדים	נימוק
		בבניין שלנו - המציאות התכנונית תאפשר לקו הבניין שלנו להשתנות (אולי הדבר יהיה אסור ואולי תהיינה התנגדויות נוספות). לכן, ובשל העובדה שבעל הבניין זוכה לתוספת שטחים נדיבה ביותר גם ללא ההקלות הללו, וכן בשל הצפיפות הרבה בשכונת פלורנטין ובשל המרחק הקטן גם כך בין שני הבניינים, אני מבקשת שלא יינתן אישור לחריגה מקו הבניין האחורי והתקרבות אל עורף הבניין שלנו שכתובתו החלוצים 35. בכבוד רב, אודליה לביא

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	-הבקשה הוגשה מכח תמ"א 38 ובהתאם לתנאים המגבילים שפורסו 77-78. - ההתנגדות הוגשה מבעלי הדירות בבניין שאינו גובל עם הנדון ונמצא בחלקה מס' 16 שאינה סמוכה לנדונה אלא במרחק של 2 מגרשים נפרדים שביניהם. כתוצאה מכך הבניה המוצעת אינה מהווה מטרד למתנגדים שלא עלולים להיפגע. בהמשך למפורט לעיל, לא מדובר בהקטנת המרחק בין הבניינים שלא מדובר בבניינים גובלים. כ"כ מדובר על מרקם לשמירה שמחייב שמירה על קיר החזית הקיים וקירות חופפים עפ"י התב"ע עם הבניינים הסמוכים בקירות משותפים. - הצפיפות המוצעת בבניין, תואמת את פרסום 77-78 שנעשה לאזור.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 03.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 03.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-26/01/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-23/01/2025 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 22 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 191 מ"ר שטח מסחרי ו-297 מ"ר שטח משרדים תוך שימור החזית הקיימת בשל הגדרת המבנה לשימור מרקמי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

28.29 מקומות חניה לרכב פרטי (22 למגורים ו-6.29 עבור מסחר ומשרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקום חניה תפעולית
4 מקומות חניה לאופנועים
23 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

1 מקום חניה תפעולית אושרה בנספח התנועה החתום על ידי אגף התנועה ברחוב וולפסון פינת רחוב העלייה.
26 מקומות חניה לאופניים (13 בחדר אופניים במרתף במתקן תליה ו-13 בשטח הפיתוח)

חסר:

28.29 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים

נתונים:

1. 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. בשל קרבת המגרש לקו הסגול של הרכבת הקלה (עד 300 מ') ניתן להמליץ על אישור ההקלה המבוקשת לחישוב תקן החניה אך מאחר והקו הסגול של הרכבת הקלה אינו פעיל אזי המגרש מוגדר באזור חניה ב' ולפיכך בשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן.
2. על פי תיק המידע של הבקשה- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021 חזיתות ראשיות של המבנה ישולבו בבנייה חדשה
- א. בהתאם להמלצת אדר' יניב מיליס ממחלקת השימור (מכתב מצורף למגירה 1500), לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר ותכנון רמפת כניסה/מעלית רכב יפגע בשימור החזיתות הקיימות וברצף החזיתות המסחריות.
- ב. על פי תקנה 22' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1982, במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי הפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת.
- ג. בנוסף, על המגרש חלה תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה), בה נקבע כי במגרשים ששטחם גדול מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה מקסימלי (כך שניתן לחשב תקן חניה 0).

המלצה:

1. בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור מס' 2102, ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-28.29 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 27.01.2025

מוצג חדר אשפה עבור בית משותף ובו 22 דירות, כ-200 מ"ר מסחר וכ-300 מ"ר משרדים פתרון האשפה אושר ע"י אגף התברואה וכולל 5 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כ"א, צבע יקבע בביצוע ע"י אגף התברואה. עבור פינוי עגלות 1100 ליטר נדרש מעבר מינימלי של 130 ס"מ, יש לבצע את דלת החדר עם פתח אור תואם.

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 03.12.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. קיימים 3 עצים לשימור במדרכה בליווי אגרונום ובהתאם למפרט שימור שאושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 27.01.2025

התכנון מאושר
הוצג פיר מינדוף לשטח המסחרי

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 14.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	9.00	50.00	2.00	שימור	17,663.00
2	פיקוס השדרות	9.00	60.00	2.00	שימור	25,434.00
3	פיקוס השדרות	9.00	50.00	2.00	שימור	17,663.00

חוו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 07.12.2023)
חוו"ד לתיק ורוד

07/12/2023
כ"ד כסלו תשפ"ד

העליה 36 וולפסון 38- מבנה מרקם לשמירה אריכל מתכנן לא ידוע המבנה בסגנון הבינלאומי נבנה בשנים 1925-1934 ושימש במקור למסחר ומגורים הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזיתות הראשיות של המבנה המקורי בתנאי שיפוצן על פי המקור, מסמכי התיעוד, הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

עמ' 390

מידע: 23-00359 רישוי: 24-0617 ת.בניין: 0005-036

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלוטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג

עמ' 391

מידע: 23-00359 רישוי: 24-0617 ת.בניין: 0005-036

המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- מרחבים מוגנים

ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

עמ' 392

מידע: 23-00359 רישוי: 24-0617 ת.בניין: 0005-036

מי אביבים - (ע"י אור גולן 03.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.01.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 19 בגוש 8989 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר :

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 03.01.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף ובנייה חלקית על הגג למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 7 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יחידות מסחריות, 7 משרדים ו-22 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:

- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,

- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. ניוז זכויות בין הקומות;

2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,

3. הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג.

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

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, ניתן לאשר את ההקלה מתכנית ח' לחישוב תקן החניה מתב"ע ח' לתקנות החניה של חוק התכנון והבניה. עם זאת, מאחר והקו הסגול של הרכבת הקלה אינו פעיל אזי המגרש מוגדר באזור חניה ב' בו תקן החניה לבניין משותף (שהדירות בו גדולות מ-80 מ') הוא בין 1 ל-1.5 ולפיכך בשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן.

ג. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר את **החריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-28.29 מקומות חניה לרכב פרטי ל-22** ולאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

ד. לדחות את ההתנגדות, שכן הוגשה מבעלי הדירות בבניין שאינו גובל/סמוך עם הנדון והתכנון לא מהווה מטרד למתנגדים שלא עלולים להיפגע. הבקשה תואמת את פרסום תנאים מגבילים 77-78 שנעשו לאזור.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	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	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 11/09/2023 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	עבור פינוי עגלות 1100 ליטר נדרש מעבר מינימלי של 130 ס"מ, יש לבצע את דלת החדר עם פתח אור תואם.
4	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.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-15.11.23 של אוזי אייגנר אושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע ויהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. כניסת המשאיות למגרש לצורך בנייה תהיה מרחוב וולפסון כדי למנוע נזק לעצי הפיקוס שבמדרכה ברחוב העלייה. מנהל הפרויקט והקבלנים אחראים על בריאות ויציבות העצים במהלך כל עבודות

#	תנאי
	בנייה ופיתוח, עליהם לעבוד בלווי אגרונום הממונה ולפי מפרט שימור.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	הצגת אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות, בהתאם למכתבם מיום 11/9/23 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. יש לתאם עם מנהל תחום עצים יפי שרעבי את מיגון עצי הפיקוס ברחוב עלייה.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול 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 עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ בקומת הקרקע ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מ במרתף לשימוש החדר כושר בלבד. ו. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 7.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
חן אריאלי: להוציא את הבקשה לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לשוב ולדון

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף ובנייה חלקית על הגג למעט קירותיו לכיוון החזיתות בתחום מרקם לשמירה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 7 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יחידות מסחריות, 7 משרדים ו-22 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
 - תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38.
 כולל ההקלות הבאות:
 1. ניווד זכויות בין הקומות;
 2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 3. הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה שטרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור מס' 2102, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-28.29 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה אחד. לאור המפורט לעיל, לאשור פתרון חלופי להסדר מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים,

* לאור המפורט לעיל, יש לעדכן החלטה הועדה סעיף ב' וג' בהתאם למפורט בסעיף ב' לעיל.

ג. לדחות את ההתנגדות, שכן הוגשה מבעלי הדירות בבניין שאינו גובל/סמוך עם הנדון והתכנון לא מהווה מטרד להתנגדים שלא עלולים להיפגע.
 הבקשה תואמת את פרסום תנאים מגבילים 77-78 שנעשו לאזור.
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 תכנ הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	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	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 11/09/2023 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	עבור פינוי עגלות 1100 ליטר נדרש מעבר מינימלי של 130 ס"מ, יש לבצע את דלת החדר עם פתח אור תואם.
4	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.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ15.11.23 של אודי אייגנר אושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע ויהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. כניסת המשאיות למגרש לצורך בנייה תהיה מרחוב וולפסון כדי למנוע נזק לעצי הפיקוס שבמדרכה ברחוב העלייה. מנהל הפרויקט והקבלנים אחראים על בריאות ויציבות העצים במהלך כל עבודות בנייה ופיתוח, עליהם לעבוד בליווי אגרונום הממונה ולפי מפרט שימור.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	הצגת אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות, בהתאם למכתבם מיום 11/9/23 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. יש לתאם עם מנהל תחום עצים יפי שרעבי את מיגון עצי הפיקוס ברחוב עלייה.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.

עמ' 397

מידע: 23-00359 רישוי: 24-0617 ת.בניין: 0005-036

#	תנאי
	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ בקומת הקרקע ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מ במרתף לשימוש החדר כושר בלבד. ו. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 7.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	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.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1461	תאריך הגשה	10/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	זבולון 29	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8988/12	תיק בניין	0180-029
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	212.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרינברג קפון בע"מ	ויצמן 32, תל אביב - יפו 6209105
בעל זכות בנכס	משה רודריגז	זבולון 29, תל אביב - יפו 6652429
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן קפון	זבולון 29, תל אביב - יפו 6652429

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין בן 2 קומות למלאכה ובניה חלקית על הגג, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

* ב-25.12.2023 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א') מרקם לשמירה + פרסום 77-78

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב זבולון - 0 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף.</p> <p>במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי.</p> <p>אחורי</p>	<p>הקיימת + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ-0.66 מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה.</p> <p>הבניין בצדדיו מתוכנן בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.</p> <p>אחורי: 4.5 מ' + הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין (40% מהמרווח המותר לפי הנקבע בתקנות (פורסם)</p>	<p>0.5 מ' (10%) מעבר לקו הבניין האחורי, פורסמה הקלה. הנ"ל תואם לפרסום 77-78 שנעשה לאיזור ולמדיניות הוועדה, כאשר הוועדה יכולה לאשר חריגה עד 10%.</p>
<p>שטחים עיקריים לפי תב"ע:</p> <p>לפי תמ"א 38 בבניין קיים בהיתר שלא למגורים</p> <p>סה"כ:</p> <p>שטחי שרות ב-4 קומות בתחום תב"ע 44</p>	<p>192.5% משטח המגרש של 212 מ"ר המהווים 408.1 מ"ר שביניהם:</p> <p>70% בקומת הקרקע</p> <p>32.5% בקומת בינים</p> <p>70% בקומה טיפוסית.</p> <p>היקף קומה אחת בלבד 143.7 מ"ר</p> <p>551.8 מ"ר</p> <p>ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.</p>	<p>פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה.</p> <p>פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות</p> <p>475 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה.</p> <p>פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות</p>
מס' קומות	3 קומות (כולל קומת הקרקע)	סה"כ 5 קומות + בנייה חלקית	- תוספת של 2 קומות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תב"ע	וקומת ביניים).	על הגג.	פורסמה בהתאם להוראות תמ"א 38.
לפי תמ"א 38 ומדיניות הוועדה בבניינים למרקם לשמירה	תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג.	הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג.	- פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה. - פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין.
צפיפות על פי הנקבע בפרסום 77-78	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר). 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר). 70% דירות שהן 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	יח"ד אחת בשטח של 44.9 מ"ר. יח"ד אחת בשטח 96.65 מ"ר. 4 יח"ד בשטח ממוצע של 57.7 מ"ר	תמהיל יח"ד המתוכנן חורג מתמהיל יח"ד המותר עפ"י סעיפים 77-78 שפורסמו לאיזור. שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין מתוכנן מעל 55 מ"ר. וכן הדירה הגדול ביותר חורגת בכ11 מ"ר מהשטח המותר ליח"ד בינונית. ניתן לאשר את החריגה מתמהיל יח"ד המותר בהתאם לחו"ד צוות התכנון (ראה מפורט בהערות נוספות)
שימושים על פי הנקבע בפרסום 77-78	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים. כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע וראשונה מסחר קומות עליונות מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.70 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומה א' בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכסית קומת קרקע	85% , כאשר 15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים	15% חלחול	

עמ' 401

מידע: 23-01726 רישוי: 24-1461 ת.בניין: 0180-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
על פי הנקבע בפרסום 77-78	מבניה על ותת קרקעית.		
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי.	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	
שטח הקומה העליונה	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	80% משטח הקומה שמתחתיה	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב זבולון	1.85 מ' מחזית לרחוב העליה	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.8 מ' בהתאם למותר	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	חדר יציאה לגג מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול	

בניה תת קרקעית (מרתפים) תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות/חדר אופניים/ממ"מ משותף ליחידות המסחר/ שטח אחסון נלווה ליחידת מסחר, מחסן דירתי	
תכנית	85%	85%	

הערות נוספות:

1. להלן חוות דעת צוות תכנון מ 13.1.2026 לעניין החריגה מתמהיל יח"ד עפ"י סעיפים 77-78: לאחר שבחנו את חלופות התכנון שהציג עורך הבקשה לתכנון הבניין, מצאנו כי בשל גודלו (חריג משטח המגרש הממוצע בשכונה בכ-20%) וצורתו הייחודיים של המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות תא/9126. לכן **באופן חד פעמי ויוצא דופן** אנו ממליצים על חריגה לתמהיל הדירות

המוצע בפרויקט. תמהיל יחידות המסחר, ותכנון קומת הקרקע יהיה בהתאם לתכנון שהוצג לנו, ויכלול כניסה אחת לבניין ושתי חנויות בגודל 30 ו 55 מ"ר.

2. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: לא הוצג חישוב שטחים התואם לתמ"א 38, לא הוצגה הוכחה להסדרת הלחול של 15% הלחול, לא הוצג תמהיל יחידות תואם לפרסום 77-78, אין התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים.

3. חוות דעת מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת קומות מתוקף תמא 38 והקמת מבנה עם סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	1
תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38	2
תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38	3
ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה	4
ניוד זכויות ושטחים בין הקומות	5
תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 2.5% משטח המגרש עבור תוספת קומה בהקלה	6
תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש	7
תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש	8
אי נסיגה ממעקה הגג ומקוי בניין צידיים בקומות הגג החלקיות	9
אי נסיגה ממעקה הגג ומקוי בניין אחורי בקומות הגג החלקיות	10
הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% ובמרחק 4.50 מ' מגבול מגרש במקום ה-5.0 מ' המותרים	11
הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית	12
הקלה בגובה קומת הגג לגובה של עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה	13
הקטנת הנסיגה של קומת הגג ממעקה הגג של החזית הקדמית לכיוון רח' זבולון למרחק של 1.85 מ' במקום ה-2 מ' המותרים על פי תכנית.	14
הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר	15
הקלה לבניית הפרגולה מבטון	16
תוספת קומה בהקלה	17

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38	1
אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38	2
אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38	3
ניתן לאשר את ההקלה כיוון שביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה מבוקשת לצורך תכנון מיטבי של הבניין	4
ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי ויצירת קומות שוות	5
ההקלה איננה רלוונטית שכן לא מבוקשת קומה בהקלה	6
ההקלה איננה רלוונטית שכן שטח הבניין המבוקש תואם לשטחים המותרים עפ"י התמ"א והתב"ע ואין שימוש בשטחים מכח הקלות כמותיות	7
ההקלה איננה רלוונטית שכן שטח הבניין המבוקש תואם לשטחים המותרים עפ"י התמ"א והתב"ע ואין שימוש בשטחים מכח הקלות כמותיות	8
אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר הצמדות לחזיתות הצדדיות עפ"י הוראות תכנית ג/1	9
ההקלה איננה רלוונטית שכן לא נדרשת נסיגה מהחזית האחורית של הבניין, בקומת הגג.	10
ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי ב-10%, עד 4.55 מ', לצורך תכנון מיטבי של הבניין והנ"ל תואם	11

עמ' 403

מידע: 23-01726 רישוי: 24-1461 ת.בניין: 0180-029

#	התייחסות
	את התנאים המגבילים 77-78 שפורסמו לאיזור וכן תואם את מדיניות הוועדה שרשאית לאשר חריגה עד 10% מקו הבניין האחורי.
12	ראה סעיף 10.
13	ההקלה איננה רלוונטית
14	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.85 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית לאור המלצת צוות השימור, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הוועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך לעניין בניה על הגג
15	ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', לצורך רווחת הדיירים
16	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לבנות פרגולה מבטון בהתאם להוראות התב"ע
17	ההקלה איננה רלוונטית שכן הקומות הנוספות תואמות למותר עפ"י התמ"א ואין מדובר בתוספת קומות כהקלה

תאריך הודעה אחרונה: 10/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חוז"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 03.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-06/03/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-15/01/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-228 מ"ר מסחר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

10.56 מקומות חניה לרכב פרטי (6 למגורים ו-4.56 למסחר)
2 מקומות חניה לרכב נכים (1 למגורים ו-1 למסחר)
2 מקומות חניה לאופנועים (1 למגורים ו-1 למסחר)
7 מקומות חניה לאופניים (6 למגורים ו-1 למסחר)

מתוכנן:

4 מקומות חניה לאופניים בשטח החצר הפנימית

חסר:

10.56 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים

טכני:

יש לתכנן עוד 3 חניות אופניים בשטח החצר הפנימית, בנוסף על 4 חניות האופניים המוצעות, כך שסך הכל יתקבלו 7 חניות אופניים בהתאם לדרישת התקן.

חוות דעת:

עמ' 404

מידע: 23-01726 רישוי: 1461-24 ת.בניין: 0180-029

1. על פי תיק המידע של הבקשה- מרקם לשמירה: מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021 חזיתות ראשיות של המבנה ישולבו בבנייה חדשה.
2. בשל שיקולי שימור, ממדי המגרש הקטנים (כ-210 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
3. על פי תקנה 2' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1982, במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי הפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת.
4. בנוסף, על המגרש חלה תוכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה), בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכל השימושים.

המלצה:

1. בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור מס' 2102, ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-10.56 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 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 - שרה בובליל לסקה 15.06.2025

מוצגים נישת אשפה ובה מיכלים.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 15.06.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע .
סכימת החלחול נבדקה ואושרה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.12.2023

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

=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

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

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

חו"ד נוספות:

27/06/2024
כ"א סיון תשפ"ד

זבולון 29 - מרקם לשמירה
המבנה תוכנן ע"י האדריכלית שרה מיטלמן בסגנון מודרני
נבנה בשנת 1963 ושימש במקור למגורים / מסחר
הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים בחזית המבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי הנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. **יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.**
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי החזית וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים

עמ' 406

מידע: 01726-23 רישוי: 1461-24 ת.בניין: 0180-029

והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוגי גז לכל המבנה בנישה מסודרת, יש לסמן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בכלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לאישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשאריתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרובוביות ניקוז, גופי תאורה וכו". כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג תכנית חזית ראשית צבועה, הכוללת התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 30.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 12 בגוש 8988 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

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

הוטען כתב התחייבות לשימוש מרפסות חורגות לשטחים ציבוריים.

תנאי לקבלת היתר

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

יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי בהיתר

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל

עמ' 408

מידע: 23-01726 רישוי: 24-1461 ת.בניין: 0180-029

שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 04.07.2024)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 24.12.2023)

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

=====
בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 833 משנת 1963"
המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

התקבל:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3
2. דו"ח אל הרס, כולל נספח היקף הסמכה של המעבדה
3. דו"ח קרקע
4. תכנית הגשה/מפת מדידה

המסמכים הועברו לבקרה הנדסית אצל יועץ חיצוני לעירייה

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

-
א.ג.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – זבולון 29 **גוש: 8988, חלקה: 12 – אישור לדין בוועדה**

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו לבדיקה בתאריך 17/12/2023.

המבקשת היא חברת גרינברג קפון בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 2 קומות, שמשמש למסחר, ובכן לא ייחשב כמבנה נמוך כהגדרת ת"י 413. הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

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

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

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

בכבוד רב,

ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38;
 - הקטנת קו בניין אחורי ב%10 (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות; כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
 - ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
 - הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
- ב. לאשר חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש עפ"י סעיפים 77-78 לתמהיל המוצע, מאחר ונבחנו חלופות תכנוניות ע"י הגורמים המקצועיים (כולל צוות התכנון) ונמצא כי בשל ממדי המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות תא/9126 ובשל כך מומלץ על חריגה מתמהיל הדירות בהתאם למתוכנן בבקשה.
- * תמהיל יחידות המסחר ותכנון קומת הקרקע יהיה בהתאם לתכנון שהוצג לצוות המקצועי;
- ג. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטיין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-10.56 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
- לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל

שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי

כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר

#	התנאי
	למסומן במפרט
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 27.6.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו בניין אחורי ב%10 (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות; כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- נידוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

ב. לאשר חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש עפ"י סעיפים 77-78 לתמהיל המוצע, מאחר ונבחנו חלופות תכנוניות ע"י הגורמים המקצועיים (כולל צוות התכנון) ונמצא כי בשל ממדי המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות תא/9126 ובשל כך מומלץ על חריגה מתמהיל הדירות בהתאם למתוכנן בבקשה.

* תמהיל יחידות המסחר ותכנון קומת הקרקע יהיה בהתאם לתכנון שהוצג לצוות המקצועי;

ג. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטיין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-10.56 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

תנאי

#

עמ' 412

מידע: 01726-23 רישוי: 1461-24 ת.בניין: 029-0180

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 27.6.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 413

מידע: 23-01726 רישוי: 24-1461 ת.בניין: 0180-029

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