

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0006 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דיסטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1786	0801-026	רפידים 4	אילן וינוגרד	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	26-0042	0844-003	קהילת ביאלסטוק 3	עומר בן חורין	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	6
3	24-1702	0832-003	חילו יצחק 3	איתם מלונאות ספורט ונופש בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	15
4	24-1571	0881-006	מנורה 6	אן הייץ מנורה תל אביב שותפות מוגבלת	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	34
5	25-0945	0917-003	גדנ"ע 3	טל עפר רגב	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	59
6	25-1686	2184-004	6 2184	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בנין עם ערוכ שימושים	69
7	25-0199	0884-009	בני אפרים 210	אביב התחדשות בני אפרים בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	73
8	25-0824	0821-085	קהילת ורשה 85	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	94
9	25-0984	0821-087	קהילת ורשה 87	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	113
10	25-0985	0821-089	קהילת ורשה 89	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	131
11	25-1048	0821-091	קהילת ורשה 91	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	148
12	25-0250	0207-038	ישעיהו 38	פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	166
13	25-0281	0687-007	יונתן הופסי 7	שינבר השופטים 2 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	181
14	25-0158	0044-007	החשמל 7	ריאליטי אחזקות החשמל 2020, שותפות מוגבלת	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	198
15	24-1316	0473-004	פריש דניאל 4	קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	214
16	22-2039	0556-014	צירלסון 14	יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בנין מגורים גבוה	231

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
17	24-1538	0192-014	נצח ישראל 14	מיכאל קוגן	(מעל 13 מ') תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	249
18	24-1768	0018-044	שינקין מנחם 44	טטרא נוף העיר שינקין 44 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	263
19	23-1783	-0069 א008	החשמונאים 8א	א.ו.י.א. פרויקטים פיתוח ובנייה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	280
20	24-1131	0187-163	דיזנגוף 163	אברהם נקאש	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	297
21	26-0233	0566-022	שרת משה 22	משה טבשי	שינויים חידוש היתר	312
22	25-0682	0758-140	דרך דיין משה 140	אורן אברהם	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	315
23	24-1302	0640-011	שדרות החי"ל 11	א. ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	322
24	24-1232	1007-028	הפלמ"ח 28	ק.אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	339
25	23-0804	0036-038	פרץ י ל 38	יונה בהרי	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	355
26	24-1848	3516-044	שדרות חכמי ישראל 44	יוסף אלבוהרי	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	364
27	25-0076	3329-005	שמעון בן עזאי 5	אלטנוילנד א.י.ח בן דוסא, שותפות מוגבלת	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	369
28	24-0679	3330-016	בן עזריה אלעזר 16	א.פ. אבינו השקעות בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	387
29	24-1335	0003-099	נחלת בנימין 99	בן צדוק טקסטיל (1986) בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל א קומות מסחריות	397

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0006 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	לא השתתפה בדיון בבני אפרים 210
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	אינג' פרידה פירשטיין	מנהלת רישוי בניה פרויקטים	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בניה יפו-דרום	
	אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בניה מזרח	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בניה צפון	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בניה מרכז	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1786	תאריך הגשה	23/12/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	רפידים 4ג	שכונה	מעוז אביב	
גוש/חלקה	6646/98	תיק בניין	0801-026	
מס' תב"ע	2308, 2308א, 2534, 2691, 2827, 355, 5000, 9048, ל, תמ"א/1	שטח המגרש	6,287.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכל בן צדק רבלס	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
מבקש	יצחק יוחיליס	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
מבקש	רחל יוחיליס	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
מבקש	אילן וינוגרד	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
מבקש	ישעיהו בן צדק	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
בעל זכות בנכס	מיכל בן צדק רבלס	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
בעל זכות בנכס	יצחק יוחיליס	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
בעל זכות בנכס	רחל יוחיליס	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
בעל זכות בנכס	אילן וינוגרד	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
בעל זכות בנכס	ישעיהו בן צדק	רפידים 4ג, תל אביב - יפו 6998202
עורך ראשי	דניאל רבס	רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	איגור קפלון	צליל 6, פרדס חנה-כרכור 3750932

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הרחבה דו-צדדית של 3 דירות קיימות בקומות א, ב' ו-ג' מעל עמודים נושאים שמתוכננים בקומת הקרקע, באגף המזרחי של כניסה אמצעית מס' 3, בבניין טורי בן 4 קומות מעל מרתף חלקי, 6 כניסות, 46 יח"ד. הערה: חלק מההרחבה הצפונית המוצעת בדירות בקומות ב' ו-ג' מוצע כחדר מחוזק (במסגרת ההרחבה המותרת) וההרחבה הדרומית הינה עבור מרפסות מקורות ופתוחות. הדירה בקומת הקרקע לא משתתפת בבקשה, חדר מחוזק ב-2 הדירות בקומה ב' ו-ג' מוצעים מעל עמודים מבטון בקומת הקרקע והרחבה בקומה א' בצד הצפוני מוצעת כולה מבטון. הערה: במקביל הוגשה בקשה (26-0234) להרחבה חד צדדית-דרומית של דירה קיימת בקומה ג' באגף המערבי של כניסה מס' 3 מעל הרחבות קיימות בקומות קרקע, א' ו-ב', שטרם נדונה.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד. כעת מדובר בהרחבה דו-צדדית של 3 דירות באגף המזרחי של הכניסה האמצעית מס' 3. בשטח המיועד להרחבה, קיימים עצים שחלקם מיועדים לשמירה וחלקם לכריתה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
97-0490	13/3/1997	97-0415	1/09/1997	הרחבה חד צדדית (לכיוון חזית צפונית בלבד) של 4 דירות באגף שלם (אגף המערבי) בכניסה אמצעית מס' 3 בבניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות 46 יח"ד
10-0006	03/01/2010	10-0617	24/08/2010	הריסת הקיר החיצוני של חדר המדרגות ומהלכי המדרגות הקיימים בכל הקומות ובנייתם מחדש. - תוספת מעלית חיצונית עם תחנת עצירה בכל קומה עם חדר מכונות מעלית בקומת המרתף. הכל בכניסה שלישית ממזרח בבנין מגורים טורי קיים בן 4 קומות, 6 כניסות, מעל מרתף, סה"כ 46 יח"ד.
25-0720	03/04/2025	25-0822	20/08/2025	הרחבה חד צדדית לכיוון חזית דרומית בלבד, של 3 דירות קיימות בקומות קרקע, א' ו-ב' (שהורחבו לכיוון חזית הצפונית לפי היתר משנת 1997), באגף המערבי בכניסה מס', 3 בבניין בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד, כמפורט: - בקומות קרקע ובקומה א': בניית מרפסת מקורה ופתוחה, כולל הסדרת יציאה לחצר הדרומית בדירה בקומת הקרקע; - בקומה ב': הרחבת דירה קיימת; הערות: 1. הדירה בקומה ג' לא משתתפת בבקשה; 2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש
		26-0234	15/3/2026	הרחבה חד צדדית - דרומית בלבד של דירה קיימת בקומה ג' באגף המערבי בכניסה מס' ע"י בניית מרפסת פתוחה ומקורה, מעל הרחבות קיימות בקומת קרקע, א' ו-ב' (שהורחבו דרומית לפי היתר 25.0822 משנת 2025) בבניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד מעל מרתף חלקי. הבקשה טרם נדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 46 תתי חלקות בחלקן בבעלות פרטית ובחלקן בבעלות רמ"י וחוכרים פרטיים.

כניסה מס' 3 (ג') רשומה בטאבו בין תת חלקה 19 עד תת חלקה 24.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקות 19, 21, ו-23 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ושאר בעלי זכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שירה כהן 27.07.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 98 בגוש 6646 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

עמ' 3
מידע: 24-01385 רישוי: 25-1786 ת.בניין: 0801-026
בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2827 - הרחבה דרומית , מתוקף תכנית 2308 הרחבה צפונית, תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח לפי תב"ע 2827 לכיוון דרומי	13.50 מ"ר	הרחבת 3 דירות: 13.50 מ"ר * 3 יח"ד = 40.50 מ"ר	הערה: בדירות בקומות ב' ו-ג' הרחבה הדרומית הינה עבור מרפסת פתוחה ומקורה.
שטח לפי תב"ע 2308 לכיוון צפוני	18.50 מ"ר	הרחבת 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג' מעל עמודים בקומת הקרקע: 18.50 מ"ר * 3 = 55.50 מ"ר	הערות: 1. בדירות בקומות ב' ו-ג' חלק מהרחבה הצפונית כוללת בנית חדר מחוזק במסגרת השטח המותר להרחבה, שניתן להמליץ. לא מדובר על בניה ברתף , לכן בניה מעל עמודים בקומת הקרקע מבוקש כהקלה וניתן להמליץ.
סה"כ שטח דירה	120.99 מ"ר	120.99 מ"ר * 3 (כולל הרחבה צפונית) = 362.97 מ"ר	
תב"ע 2691	הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע	הבניה מוצעת בכניסה מס' 3 באגף המזרחי ב-3 קומות א', ב', ו-ג' מעל עמודים בקומת הקרקע.	הבניה מעל עמודים בקומת הקרקע מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
הבניה מוצעת בהתאם לתכ' הבינוי, פרט לבניה מעל עמודים בקומת הקרקע שמבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	דילוג על קומת קרקע-בניה שאינה ברצף

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הרחבה בקומות א'-ב' ו-ג' מוצעת מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע והנ"ל מבוקש כהקלה (בניה לא ברצף מלמטה כלפי מעלה) שניתן להמליץ.

תאריך הודעה אחרונה: 18/11/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.01.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 09.04.2025

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 עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2,182.60. יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. סכמת חלחול: תקינה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 07.01.2026

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקרלט הקיים

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	תמר מצוי	4.00	40.00	4.00	שימור	
24	פיקוס השדרות	9.00	23.00	7.00	כריתה	2,182.60
25	סייגרוס רומנזוף	4.00	30.00	4.00	כריתה	
47	פלפלון דמוי-אלה	5.00	13.00	4.00	שימור	1,425.20

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 06.08.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 24.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית
נכסים - (ע"י שירה כהן 27.07.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 98 בגוש 6646 בבעלות פרטית.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג' באגף המזרחי של הכניסה האמצעית מס' 3, בבניין טורי בן 4 קומות מעל מרתף חלקי, 6 כניסות, 46 יח"ד, כמפורט:
-בדירה בקומה א' - הרחבה דו צדדית;
-בדירות בקומה ב' ו-ג' - הרחבה צפונית המכילה חדר מחוזק, הרחבה דרומית עבור מרפסות מקורות ופתוחות;

כולל ההקלה הבאה:

1. הרחבה של 3 דירות מעל עמודים נושאים שמוצעים בקומת הקרקע (בנייה לא ברצף מלמטה כלפי מעלה); בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערה: הדירה בקומת הקרקע לא משתתפת בבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 5/5/2025 לביצוע שיפוץ הבניין באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 2,182.60.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד 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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0042	תאריך הגשה	15/01/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר הריסה	

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

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עומר בן חורין	אביגיל 8, רמת גן 5252421
בעל זכות בנכס	שחר אטל אלדר	אביגיל 8, רמת גן 5252421
עורך ראשי	ליזי דלצ'רו	זכות משה 7, תל אביב - יפו 6970726
מתכנן שלד	יגאל סייג	המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת יח"ד קיצונית מזרחית קיימת, הריסת ומחסן וגדר קנים קיימים בחצר הקדמית המזרחית (יח"ד הפונה לחזית קדמית לרח' קהילת ביאליסטוק) בבניין טורי קיים בחלקו בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו, מעל מרתף מוצמד לדירה, כמפורט: <u>במרתף:</u> חדר משחקים, מדרגות פנימיות, קליניקה לפסיכיאטר בשטח של 28 מ"ר הכוללת חדר טיפולים, שטח המתנה, מטבחון וחדר שירותים וכניסה נפרדת ע"י בניית מדרגות חיצוניות ישירה למרתף המוצמד, מהחצר הצדדית הדרומית. הקליניקה מופרדת ע"י דלת מחדר משחקים ומדרגות הפנימיות ירידה מקומת הקרקע למרתף; <u>בקומת קרקע א' ובחלל גג הרעפים:</u> יח"ד בת 5 חדרים, מדרגות פנימיות, מטבח, ממ"ד בקומה א', חדרי שירותים; <u>במגרש:</u> הנמכת מפלס הקרקע במרווח הקדמי להסדרת חלון עליון למרתף, הריסת חלק מהגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי ובניית גדר חדשה (חלק בנוי, חלק ע"י סורגים), הריסת מדרגות כניסה קיימות והסדרת כניסה חדשה מהרחוב, פתיחת פתח בגדר הפנימית הקיימת בצד הדרומי, הקמת פרגולה בחזית קדמית בשטח של כ-5.50 מ"ר.

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		836	21/11/1954	בניין טורי בן קומה ל-4 יח"ד בקירות משותפים
		1103	17/03/1956	הוספת מרפסת בקומה א' (מדובר ביח"ד הנדונה)
		196	14/09/1962	שינויים ותוספת חדר וידר אמבטיה בקומה א' ומחסן בחצר (עבור יח"ד אמצעית מזרחית)
		785	16/11/1976	סידור גג אסבסט מעל גג בטון בבניין בן קומה אחת (מדובר ביח"ד הנדונה)
		2/65	05/06/1988	תוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת קומה ב' לדירה אחת בבניין קיים בן קומה אחת (מדובר ביח"ד קיצונית מערבית)
25-0940	15/05/2025			הבקשה הינה עבור יח"ד הנדונה , בתאריך 19/11/2025 הועדה המקומות דחתה את הבקשה, כמפורט: מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כן: -התכנון המוצע ביח"ד הנדונה עם קומה שניה חלקית ומעליה ניצול חלל גג הרעפים עם שיפוע חד כיווני אינו מיטבי ואינו משתלב עם הבנייה הקיימת ובניה המותרת לפי תב"ע 2204; -שטח הבניה מוצע מעבר לשטחים העיקרים המותרים בתוספת הקלה יחסית של 6 % (שטח הגגון מעל כניסה לא חושב כשטח עיקרי) ; -תכנון הגגות אינו תואם נספח הבינוי של תב"ע 2204 והינו בניגוד להוראות תב"ע ג' 1 בשילוב של גגות משופעים עם גג שטוח; -שטח המרתף מעבר לשטחים המותרים ב-3.16 מ"ר שבניגוד להוראות תב"ע ע' 1; -לא ניתן לאשר חצר מוגמכות בחזית קדמית בבניין משותף שבניגוד להנחיות המרחביות; -לפי המפרט ההגשה הקיר המשותף לצד המערבי של היח"ד הנדונה הינו אלכסוני בתוך היח"ד סמוכה; -לא הוצגה הבנייה הקיימת בשאר יח"ד בבניין; -מוצעים כרכובים (עמודים דקורטיביים) בכל גובה הבניין מחוץ לקו הבניין הקדמי כ-0.50 מ' בניגוד לחוק וקווי הרחבה בדירות הסמוכות לפי תכנית הבינוי בתב"ע 2204 (טיפוס 1B) לא סומנו

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בצורה נכונה; -לא הוצגה תכנית עתידית, אלה חזית בלבד שאינה תואמת את תוכנית הבינוי; -לא נרשמו מפלסים של הרחוב ומפלסים בשאר יח"ד לאורך הבניין הטורי (חתך ב-ב) ; -לא ניתן לאשר שינוי מפלס הכניסה הקיים (כלפי המפלסים הרשומים במפה טופוגרפית) בבניין הטורי; - לא נרשם גובה גדר בגבול המגרש הקדמי, לא הוצג פתרון חלופי עבור מסתור אשפה המוצע להריסה, לא הוצג גובה פילרים, לא הוצגו גדרות הפרדה, חומר, גובהן ובעלותן; -מוצע שימוש בחצר המשותפת ע"י הסדרת שטח מרוצף ללא הסכמת כל בעלי זכות בנכס;

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת בעלת תת חלקה מס' 1 וע"י המבקש (שאינו בעל זכות בנכס), נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שירה כהן 15.12.2025) המלצה לתת היתר חלקה 306 בגוש 6636 בבעלות פרטית. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי עיקריים יח"ד מס' 1 (קיצונית מזרחית)	קומת קרקע: 50.18 מ"ר קומה א': 50.18 מ"ר סה"כ 100.36: מ"ר	קומת הקרקע: 57.66 מ"ר קומה א': 52.66 מ"ר (לא כולל ממ"ד) סה"כ 110.32 מ"ר	9.96 מ"ר מעבר למותר , הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% מהווה 12.75 מ"ר שניתן להמליץ.
שטח שירות ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות מסביב תב"ע לא קובעת שטחי שירות לבניינים שנבנו לפני שנת 1992	8.99 מ"ר + קירות מסביב 12.05 מ"ר קומה א' מוצעת בבליטה של 0.70 מ' ובשטח של כ-5 מ"ר, כלפי קומת הקרקע במסגרת קו הבניין הקדמי המותר של 3 מ'	נדרשת הקטנת הבלטת המוצעת בקומה א' ל-0.50 מ' בלבד .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי הרחבה בתכ' בינוי טיפוס 1B	ח"ד מס' 1 קיצונית מזרחית: הרחבה מזרחי לרחוב: 3 מ' מהקיר הקיים (לפי נספח הבינוי רוחב מבנה קיים 3.92 מ' + 3 מ' הרחבה = רוחב יח"ד לאחר הרחבה 6.92 מ')	רוחב היחידה 5.83 מ' - הבניה מוצעת עד קו הבניין המזרחי הקדמי המותר של 3 מ' (פרט לפרגולה) צד מערבי קיר משותף צד צפוני כ- 2.80 מ' צד דרומי כ- 3 מ' לפי בקו בנוי ביח"ד המערביות בבניין. אורך היח"ד הנדונה כ- 12.30 מ'	
קו בניין בחזית לרחוב	3 מ'	3 מ'	
מס' יח"ד למבנה	4	4	
מספר קומות	1 + 2	1 + 2	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	(א) הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית. (ב) מה"ע רשאי לדרוש בתוכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התוכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה. (ג) הבנייה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.	הבניה המוצעת לא תואמת טיפוס ההרחבה, כתוצאה מהקלה של 6% יחסית, אך משתלבת עם הבניה הקיימת וניתן לאשר. הוצגו יח"ד הקיימות במגרש, ותכנית עתידית	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	עליית גג: ניתן להוסיף עליית גג רעפים עפ"י הוראות תוכנית ג1, אשר בין הוראותיה התנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה. עלית הגג תמוקם בשטח הגג צמוד לדירה ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.	גובה רכס הגג 7 מ' גג רעפים דו-שפועי שפועי הגג 40%	
שטח	שטח שנוצר מגובה 1.80 מ' בתוך שיפועי גג הרעפים.	45.40 מ"ר	
מתקנים טכניים	בתוך שיפועי גג	מתקנים טכניים בתוך שיפועי הגג אך ללא קירוי.	נדרש כתנאי טכני פתרון לקירוי מתקנים הטכניים ע"י רפפה אלומיניום במישור שיפועה הגג.

בניה תת קרקעית בכח תב"ע 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגדרת המרתף	רוב קירות המרתף יהיו חפורים מעל 50%	לא הוצג	לא הוצג, נדרש כתנאי טכני
שטח המרתף	שטח קומת המרתף יהיה לפי שטח המותר בקומת הקרקע בתכ' הראשית 58.18 מ"ר	48.72 מ"ר (כולל קלינירה של כ-30 מ"ר)	
שימושים המותרים	חניה/חדר משחקים/ משרד בעל מקצוע חופשי/חרי שירותים/אחסנה	חדר משחקים, מדרגות פנימיות, קליניקה לפסיכיאטר בשטח של כ-28 מ"ר עם כניסה נפרדת מהחצר, הכוללת שטח המתנה, חדר טיפולים, מטבחון וחדר שירותים. הקליניקה הינה מופרדת ע"י דלת מחדר המשחקים המוצמד ליח"ד הנדנה ע"י מדרגות פנימיות.	
כניסה נפרדת	לא ניתן לאשר בבנין עם דירות	מוצעת כניסה נפרדת מהחצר הצדדית הדרומית.	הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן להמליץ

עמ' 11

מידע: 23-02321 רישוי: 26-0042 ת.בניין: 0844-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חצרות אנגליות	ברחוב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעת חצר אנגלית במרווח הצדדי צפוני בשטח של כ-2 מ"ר וברוחב 1.05 מ' וחצר מונמכת בחזית צדדית דרומית עבור כניסה נפרדת למרתף ברוחב 1.0 מ' ובשטח של כ-5 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
בקומת הקרקע בחזית קדמית בכניסה לבניין מוצעת חלל עובר קורה הקיפית ומעבר לקורה פרגולה פלדה ואלומיניום בשטח של 5.50 מ"ר בבליטה של 0.60 מ' מקו הבניין הקדמי המותר של 3 מ'.		X	שטח המצללה
הגדר בגבול מגרש המזרחי הפונה לרח' קהילת ביאלסטוק מוצעת בחלקה להריסה ובניה מחדש (חלק בנוי חלק ע"י סורגים) ובחלק הגדר הקיימת שלא מיועד להריסה הוספת סורגים. גובה גדר 1.50 מ'. גדרות הפרדה הוצגו כ"קיימות" ושייכות לשכנים. פילרים אשפה, גז וכו' הוצגו כקיימים. הגדרות בגבול המגרש הצפוני והדרומי הוצגו כקיימים.		X	פיתוח שטח /גדרות
לפי מפה טופוגרפית מפלס הכניסה הקיים הינו +13.48, מוצע מפלס הכניסה +13.42 (0.80 מ' מעל מפלס הרחוב +12.62) כולל הסדרת מדרגות בין המפלסים. כמו כן מוצעת הנמכת לא משמעותית של מפלס הקרקע במרווח הקדמי עבור הסדרת חלון עליון למרתף.		X	מפלס כניסה קובעת
35%		X	חלחול

הערות נוספות:

ניתן לעוכת הבקשה לתקן את התכנית. הדווח לועדה הינה לגבי תכנית המתקנת מתאריך 30/3/26.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 150.54 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 55 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של שנים/צמיתות
3	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל קליניקה
4	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 13.8 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1 מ' ועומקה 2.8 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ על הקלה של 6% יחסית (12.75 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים (100.36 מ"ר).
2	לא מדובר בשימוש חורג, תב"ע 1 מאפשרת במרתף משרד בעל מקצוע חופשי.
3	אין מניעה להמליץ על כניסה נפרדת מהחצר למרתף שכולל משרד בעל מקצוע חופשי (קליניקה לפסיכולוג)
4	הפרסום לא רלוונטי, חצר צפונית בהתאם להנחיות מרחביות, חצר דרומית מהווה הכניסה הנפרדת למרתף.

תאריך הודעה אחרונה: 31/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 22.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.02.2026

כל העצים מיועדים לשימור.
בחזית המגרש עץ סיגלון גדול ומשמעותי יש לשמר אותו בליווי אגרונום בכפוף למפרט השימור שנטען.
הגדרות הקיימות בצמוד לעץ זה ישומרו, ותתבצע בדיקת יציבות של העץ כתנאי לגמר.
יש לטעת שני עצים חדשים במגרש (תנאים)

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון - עלי מימוסה	16.00	50.00	4.00	שימור	19,091.00
2	ברוש מצוי	55.00	18.00	2.00	שימור	2,050.00
3	ברוש מצוי	32.00	15.00	2.00	שימור	1,424.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 18.12.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה - מצ"ב מייל של אור גולן לאישור
מים- תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י שירה כהן 15.12.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 306 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיצונית מזרחית ק"יימת (שפונה לחזית קדמית לרח' קהילת ביאליסטוק) בבניין טורי קיים בחלקו בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף מוצמד לדירה, כמפורט:
במרתף: חדר משחקים, מדרגות פנימיות, קליניקה לפסיכיאטר בשטח של 28 מ"ר הכוללת חדר טיפולים, שטח המתנה, מטבחון וחדר שירותים וכניסה נפרדת ע"י מדרגות חיצוניות מהחצר הצדדית הדרומית; בקומת קרקע א' ובחלל גג הרעפים: יח"ד בת 5 חדרים, מדרגות פנימיות, מטבח, ממ"ד בקומה א', חדר שירותים;
במגרש: הריסת חלק מהגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי ובניית גדר חדשה (חלק בנוי, חלק ע"י סורגים), הריסת מדרגות כניסה קיימות והסדרת כניסה חדשה מהרחוב, הנמכת מפלס הקרקע במרווח הקדמי והסדרת חלון עליון למרתף, הריסת מחסן וגדר קנים הקיימים בחצר קדמית, פתיחת פתח בגדר פנימי קיים לצד הדרומי והסדרת מדרגות לירידה למרתף, הקמת פרגולה בחזית קדמית בשטח של כ-5.50 מ"ר;
כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת עד 6% יחסית (12.75 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים (100.36 מ"ר) לשיפור תכנון ביחידה.
2. הסדרת כניסה נפרדת מהחצר למרתף מוצמד לדירת הקדמית שמכיל קליניקה לפסיכיאטר בשטח כ-28 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 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים של ירדן שחר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת המחסן וגדר קנים הקיימים במרווח הקדמי לפני תחילת עבודות הבניה .
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-17.11.2024.

עמ' 14

מידע: 23-02321 רישוי: 26-0042 ת.בניין: 0844-003

#	התנאי
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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	עבור עץ לשימור מס' 1 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

צוות התנגדויות

מספר בקשה	24-1702	תאריך הגשה	09/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	חילו יצחק 3	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	6623/560	תיק בניין	0832-003
מס' תב"ע	1740, 1821, 188אר, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	747.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איתם מלונאות ספורט ונופש בע"מ	וילנסקי משה 29, תל אביב - יפו 6962341
מבקש	אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ	קהילת סלוניקי 7, תל אביב - יפו 6951307
בעל זכות בנכס	רינה כתב	חילו יצחק 3, תל אביב - יפו 6954740
בעל זכות בנכס	זיו בליצר	חילו יצחק 3, תל אביב - יפו 6954740
בעל זכות בנכס	אליהו כתב	חילו יצחק 3, תל אביב - יפו 6954740
בעל זכות בנכס	סיגל רן	חילו יצחק 3, תל אביב - יפו 6954740
בעל זכות בנכס	אברי גלעד קוסטלר	חילו יצחק 3, תל אביב - יפו 6954740
בעל זכות בנכס	נעמה שוחט	חילו יצחק 3, תל אביב - יפו 6954740
בעל זכות בנכס	ליאור קודמן	חילו יצחק 3, תל אביב - יפו 6954740
עורך ראשי	ליהי עין גדי - דוידוביץ	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתי אקרמן	קהילת אודסה 22, תל אביב - יפו 6951122
מורשה חתימה מטעם המבקש	מוטי אקרמן	קהילת אודסה 22, תל אביב - יפו 6951122
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהם אלה	וילנסקי משה 29, תל אביב - יפו 6962341

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים נפרדים, המזרחי ביניהם בן 2 קומות מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, ואגף מערבי, בן 2 קומות מעל עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור חניה, חדר טראפ, מאגר מים ומחסנים, 12 יח"ד סה"כ, כמפורט:

- בקומת מרתף 1:- 15 חניות, חדר טראפ, 3 חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף חלקית 2:- מאגר מים וחדר משאבות, מתקן מכפילי חנייה.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה הכולל גרעין מדרגות משותפות ומעלית, ארונות תשתיות, תקשורת וכיבוי אש, חדר אופניים/ חדר עגלות, חדר אשפה וחדר עגלות. 2 יח"ד בקומת הקרקע הכוללות גישה אל חצר פרטית.
- בקומה א': 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרא כ"א, לחזית קדמית לרחוב חילו יצחק ולחזית אחורית.
- בקומה ב': 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרא כ"א, 2 מהן לחזית קדמית לרחוב חילו יצחק ואחת לחזית אחורית.
- בקומה ג': 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרא כ"א, האחת לחזית קדמית והשנייה לחזית אחורית.
- בקומת הגג: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד מרפסת גג, פרגולות ובריכת שחייה.
- על גג עליון: שטח המוצמד אל דירת גג (דירה מס' 12) על גג טכני, מעבים ומערכת סולרית.
- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, 3 חניות אופניים במרווח קידמי, שטחים מרוצפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרחוב חילו יצחק, במרווח צידי מערבי, גדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' חילו יצחק בחזיתו הדרום מזרחית, קיים בניין בן שני אגפים, המחוברים ביניהם, שתי קומות על גבי קומת עמודים מפולשת, סה"כ 3 יח"ד, באגף מזרחי 2 יח"ד (אחת בכל קומה) אגף מערבי יח"ד אחת דו מפלסית, לפי היתר בניה מס' 700 משנת 1930 והיתר נוסף 73 משנת 1974 עבור סגירת מרפסות.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
30/12/1930	700		הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור מקלט וחניה, בן 2 אגפים, באגף מזרחי דירה בכל קומה, באגף מערבי יח"ד דו מפלסית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 3 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופי כחם של הבעלים בנכס והמבקשים שהינם יזמי הפרוייקט.

התקבלה חו"ד אגף נכסים - ע"י שקד אברג'ל מתאריך 04.08.2024:

המלצה לתת היתר

חלקה 548 בגוש 6623 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט במגירה 2000.

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 שמוחדרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור. אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 188אר, תכ' 1821, מ' 1740, ע' 1 ג' 1 תמ"א / 38/3 שכונת נוה דן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	747 מ"ר		0

עמ' 17

מידע: 23-01412 רישוי: 24-1702 ת.בניין: 0832-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי לרח' חילו יצחק: 5 מ'	5 מ'	0
קו בניין צדדי 1	למזרח: 4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה של 10% (ראי/ה התייחסות בפרק הקלות)
קו בניין צדדי 2	למערב: 4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה של 10% (ראי/ה התייחסות בפרק הקלות)
קו בניין אחורי	5 מטר	4.50 מ'	0.50 מ' מבוקש כהקלה של 10% (ראי/ה התייחסות בפרק הקלות)

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1740 / מדיניות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת עמודים מפולשת	כן	מילוי קומת עמודים עבור מגורים	0
גובה קומה	2.3 מטר קומה: עמודים	2.83 מ'	0.33 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה עבור הסדרת מגורים בקומת הקרקע
שטחים משותפים בקומת הקרקע	35% משטח קומת הקרקע עבור רווחת הדיירים	100.47 מ"ר המהווים 30% משטח הקומה, עבור חדר אשפה, ח. אופניים, לובי, מדרגות ומעלית	
דירת גן	לא יותרו דירות גן לחזית קדמית.	מוצעות 2 דירות גן הפונות עם גינה פרטית לכיוון מרווח צידי ואחורי.	
שטחי שירות	ממ"ד בשטח 9 מ"ר + עובי קירות 150 = 12.5X 12 מ"ר שטח מקורה בקומת הקרקע - ללא הגבלה	$144.19 = 108.36 + 35.83$ מ"ר עבור 12 ממ"דים	

תמ"א 38 הריסה ובניה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות כולל ג' לפי תב"ע לפי מדיניות תמ"א ג' סה"כ קומות	לפי תב"ע 1740: 1 קומת עמודים ע"פ 188 אר: 2 קומות סה"כ: 3 קומות לפי תמ"א: 2.5 קומות לפי מדיניות תמ"א לשכונת נוה דן: עד 5 קומות כולל קומת גג סה"כ: 4.65 קומות	סגירת קומת עמודים עבור מגורים מגורים - 3 קומות לפי ג'1: 0.65 קומה סה"כ: 4.65 קומות	מותר לפי תמ"א 38
שטחים עיקריים	ע"פ תב"ע: 54% ב-2 קומות X 747 מ"ר = 403.38 מ"ר	בקומת הקרקע: 216.58 מ"ר בקומה א': 274.42 מ"ר (כולל 12 מ"ר חדר מדרגות)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חישוב צפיפות לא כולל ג' שטח דירה ממוצע לא יפחת מ78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יח' דיור יהיה מגוון ככל שניתן, לפחות 15% יח' דיור יהיו יח' ששטחן	קומה טיפוסית קיימת בהיתר: $389.37/2$ סה"כ = 194.685 מ"ר תוספת 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר (לצורך חישוב קומה מורחבת): 13×2 יח"ד בקומה: 26 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת: $194.685 + 26 = 220.685$ מ"ר תוספת זכויות מכח תמ"א 38: 2.5 קומות $220.685 \times$ 551.71 מ"ר קומת עמודים קיימת בהיתר: $24 + 58.02 = 82$ מ"ר מילוי קומת עמודים: $214.2 - 82 =$ 132.2 מ"ר תוספת 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת: $13 \times 3 = 39$ מ"ר סה"כ זכויות: תבע: 403.38 מ"ר תמ"א: $132.2 + 39 + 551.71 =$ 722.91 סה"כ: $722.91 + 403.38 =$ 1126.3 מ"ר שטח עיקרי מותר/ 78 $1115.55 / 78 = 14$ יח"ד לא כולל ג' מתוכן 15% ממס' יח"ד יהיו דירות קטנות (עד 63 מ"ר)	בקומה ב': 293.51 מ"ר (כולל 12 מ"ר ח. מדרגות, יתרת שטחי ממ"ד ומרפסות) בקומה ג': $331.05 =$ מ"ר כולל יתרת שטחי מרפסות מעבר ל-14 מ"ר סה"כ: 1115.55 מ"ר בקומת הקרקע: 2 יח"ד בקומה א': 4 יח"ד בקומה ב': 3 יח"ד בקומה ג': 2 יח"ד בקומת הגג: 1 יח"ד סה"כ: 1115.55 מ"ר. סה"כ מבוקשות 12 יח"ד מתוכן 3 דירות קטנות. (20%)	

עמ' 19

מידע: 23-01412 רישוי: 24-1702 ת.בניין: 0832-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.			
מרפסות: ליחידה 14 מ"ר ובממוצע עד 12 מ"ר	יח"ד 12X12 מ"ר = 144 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר למרפסת	בקומת א' מבוקשות 4 מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר למרפסת. בקומה ב': 3 מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר בקומה ג': 2 מרפסות בשטח של 30 מ"ר ו-22.7 מ"ר יתרת שטחי מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים, חושבו במסגרת השטחים העיקריים מעל מרפסות בקומה ג' מבוקשות פרגולות קלות מפלדה	16 מ"ר והנ"ל חושב כשטח עיקרי 8.7 מ"ר חושב כשטח עיקרי
קווי בניין למרפסות: קידמי אחורי	1.20 מ' לקו בניין קדמי או אחורי של 5 מ' 2 מ' או 40% בהקלה	2 מ' מקו בניין אחורי 2 מ' מקו בניין קדמי	הנ"ל מבוקש כהקלה

מקוצר-בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכנית:	עפ"י תוכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות בשטח של 65% משטח הגג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. דירת הגג יבנו בהתאם לנסיגות. חריגה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	מבוקשים 218.97 מ"ר המהווים 64.7% מתכנית הקומה מתחת. מבוקשת דירת גג אחת בשטח גדול מ-80 מ"ר חזית קדמית: נסיגה של 5.20 מ' חזית אחורית (דרומית): ללא נסיגה חזית צידית מזרחית: ללא נסיגה חזית צידית מערבית: ללא נסיגה	הנ"ל מבוקש כהקלה, אך ניתן לאשר היצמדות לקו חזית הבניין שאין לגביה הוראות נסיגה מחייבת, ללא הקלה. הנ"ל מבוקש כהקלה, אך ניתן לאשר ללא הקלה עבור הסדרת מרחבים מוגנים

עמ' 20

מידע: 23-01412 רישוי: 24-1702 ת.בניין: 0832-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה קומת מגורים על הגג: כגובה קומה טיפוסית (2.83 מ') ולא יותר מ-3 מ'. גובה ברוטו כולל מערכות על הגג: 5.00 מ' פרגולה: 1/3 משטח מרפסת הגג $40 \text{ מ"ר} = 120/3$ בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג. מיקום מתקנים טכניים ישולב בתחום גג עליון, לא תותר הבלטתם.	3 מ' 5 מ' מוצעת פרגולה בשטח של 40 מ"ר בנסיגות של 1.40 מ' לכל הפחות מחזיתות הבניין. בהתאם	0.17 מ' אך הנ"ל מבוקש בהתאם למדיניות התמ"א, לפיכך ניתן לאשר, גובה קומת הגג - 3 מ'.

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1	85% משטח המגרש	85% משטח המגרש	
קומות	2 קומה: מרתף	קומת מרתף אחת וקומה מרתף חלקית	
גובה	4 מטר קומה: מרתף	3.075 מ'	
שימוש	מחסנים, חניות, חדרים טכניים	במרתף 1:- 15 מ"ח 1 מ"ח עבור נכים 3 חניות אופנועים 8 מחסנים דירתיים חדר טראפו גרעין מדרגות + מעלית מרתף 2:- מאגר מים ומשאבות, חלל עבור מתקן מכפילי חניה	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אווירור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	הוצג אוורור מאולץ בחדרים רטובים ללא אוורור טבעי

עמ' 21

מידע: 23-01412 רישוי: 24-1702 ת.בניין: 0832-003

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	בקומה 3, מוצעות פרגולות קלות מעל מרפסות בולטות, יש לציין גוון (ניתן תנאי טכני)
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	גדרות בנויות מוצעות בגבולות המגרש הצידיים והאחורית, בגובה מקסימלי של 1.50 מ'. בגבול המגרש הקדמי לרח' חילו יצחק, מוצגת גדר בנויה בגובה 0.40- 1.00 מ' ממפלס הרחוב, גדרות פנימיות, מוצעות בגובה 1.50 מ'.
בריכות שחיה	כן	מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה על מרפסת הגג, בשטח של כ-18 מ"ר, ובעומק של 1.27 מ' עם גישה בעזרת סולם, הוצג בצמוד לבריכה חדר מכונות.
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה: +25.80 לעומת המפלס הקיים: +25.53 מפלס הרחוב : +25.98
חלחול	כן	85% כנידרש

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת, בתאריך 30/09/25 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	צמצום תקן חניה לפי מדיניות עירונית מ-22 מקומות חניה ל-15 מקומות חניה
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי 1 על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
3	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
4	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי 2 על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	תוספת 9 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 3 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 12 יחידות דיור סך הכל
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 39 מ"ר עבור 3 יחידות דיור
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית
10	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מזרחית
11	הגבהת גובה קומה מופלשת מ 2.30 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.83 מ'
12	הוספת קומה ומילוי קומת עמודים מפולשת
13	הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית ומתקניה בקומה 4 עבור דירת הגג

תאריך הודעה אחרונה: 13/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ לאישור ההקלה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-21 מקומות חניה לרכב פרטי ל-15 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016 מהסיבות הבאות: 1. אין אפשרות לתכנן בקומת מרתף יותר חניות מעבר למוצע. 2. צמצום מקומות חניה תואם את המדיניות העירונית. 3. המגרש נמצא כ-800 מטר מקו ירוק של רכבת קלה.

#	התייחסות
2	ניתן לאשר בניה מעבר לקו בניין צידי מזרחי, בשיעור של 10% המהווה 3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים, ללא צורך בהקלה, לצורך מיצוי זכויות מותרות כפרוייקט תמ"א 38.
3	ניתן לאשר בניה מעבר לקו בניין אחורי, בשיעור של 10% המהווה 3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים, ללא צורך בהקלה, לצורך מיצוי זכויות מותרות כפרוייקט תמ"א 38.
4	ניתן לאשר בניה מעבר לקו בניין צידי מערבי, בשיעור של 10% המהווה 3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים, ללא צורך בהקלה, לצורך מיצוי זכויות מותרות כפרוייקט תמ"א 38.
5	ניתן לאשר הבלטת גזוזטראות בשיעור של 2 מ' מתוך 5 מ' המותרים (40%) מקו הבניין הקדמי והאחורי
6	לא נדרשת הקלה, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פירסום במסגרת הגשת בקשה מכת תמ"א 38.
7	לא נדרשת הקלה, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פירסום במסגרת הגשת בקשה מכת תמ"א 38.
8	לא נדרשת הקלה, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פירסום במסגרת הגשת בקשה מכת תמ"א 38.
9	הקלה לא נדרשת, תותר היצמדות לקווי חזיתות אשר אין לגביהן הוראות נסיגה מחייבת, עבור הקמת מרחבים מוגנים.
10	הקלה לא נדרשת, תותר היצמדות לקווי חזיתות אשר אין לגביהן הוראות נסיגה מחייבת, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
11	ניתן להמליץ על ההקלה להגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.50 מ' ל-2.83 מ' לצורך הסדרת מגורים לפי תמ"א 38.
12	לא נדרשת הקלה, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פירסום במסגרת הגשת בקשה מכת תמ"א 38.
13	ניתן להמליץ על ההקלה עבור הקמת בריכת שחיה פרטית, לא מקורה, בשטח של כ-18 מ"ר, על מרפסת הגג של דירת הגג.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אהוד לויתן - חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750, אטקה קליינמן - חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747, אילת יערי - חילו יצחק 12, תל אביב - יפו 6954749, גלעד דקל - חילו יצחק 6, תל אביב - יפו 6954743, דלית הראל - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, חגי לירן - בנימין מטודלה 46, תל אביב - יפו 6954842, יהושע גולדשטיין - חילו יצחק 9, תל אביב - יפו 6954746, יניב קליינמן - חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747, יעל יערי - חילו יצחק 12, תל אביב - יפו 6954749, יעל קרימגולד - בנימין מטודלה 48, תל אביב - יפו 6954844, לירן עזורי עובדיה - חילו יצחק 2, תל אביב - יפו 6954739, נורית קורץ - בנימין מטודלה 46, תל אביב - יפו 6954842, נירה על דור - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, ערן נועם - חילו יצחק 5, תל אביב - יפו 6954742, רוני על דור - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, רונן הראל - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, שלמה אבן - בנימין מטודלה 48, תל אביב - יפו	1. מס' יח"ד חריג לאיזור וכלפי היתרי בניה אשר הוצאו באיזור. 2. הקלות מבוקשות פוגעות במתנגדים. 3. עומס תנועה ומחסור בחניה. 4. בריכה על גג הבניין - שטח הבריכה, מרחק מדירות המתנגדים, מיקום חדר מכונות ורעש. 5. המתנגדים מבקשים להיות נוכחים בדיון בהתנגדויות.

#	מתנגדים	נימוק
	6954844, שרית לויתן - חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750	
2	איל אברמוביץ - חילו יצחק 1, תל אביב - יפו 6954738	מצ"ב מכתב מלווה
3	ג'ולין שמילוב - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, דנה נועם - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, טלי גולדשטיין - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, טלי צרפתי - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, לירן נרדי - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, מיכאל שמילוב - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316	צירוף מתנגדים הרשומים בהתנגדות ונשמטו בטעות בהגשה במערכת, להתנגדות שהוגשה ע"י ב"כ ביום 12.11.2024 ושהעתקה רצ"ב
4	ערן נועם - חילו יצחק 5, תל אביב - יפו 6954742	הנני מתנגד להקלה לבריכה, מהטעמים שמפורטים בהתנגדות שהוגשה בשמי ביום 19.11.2024. על ידי עו"ד דקלה מוסרי טל ומוזכרים שוב במסך המצורף.
5	דלית הראל - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, רונן הראל - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745	הבית אשר בבעלותנו בכתובת חילו יצחק 8 בתל אביב נצא בקו ישר מול הבית בחילו יצחק 3. הננו מבקשים בזאת להתנגד להקלה בבריכה, מהטעמים המפורטים בהתנגדות שהוגשה בשמנו ביום 19.11.2024 על ידי עו"ד דקלה מוסרי טל.
6	שלמה אבן - בנימין מטודלה 48, תל אביב - יפו 6954844	1. התנגדותי הינה בנוסף להתנגדותי המקורית לבקשות הקלות חילו 3 והן בהן לצמצם את התנגדותי המקורית. 2. הריני מתנגד להקלה כפי שפורטה בשמי ביום 19 בנובמבר 2024 באמצע בא כוחי עו"ד דקלה מוסרי טל.
7	נירה על-דור - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, רון על-דור - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745	הנני מתנגד להקלה לבריכה, מהטעמים שמפורטים בהתנגדות שהוגשה בשמי ביום 19.11.2024. על ידי עו"ד דקלה מוסרי טל
8	יעל יערי - חילו יצחק 12, תל אביב - יפו 6954749	הנני מתנגד להקלה לבריכה, מהטעמים שמפורטים בהתנגדות שהוגשה בשמי ביום 19.11.2024. על ידי עו"ד דקלה מוסרי טל
9	איל אברמוביץ - חילו יצחק 1, תל אביב - יפו 6954738	אני מתנגד לבקשת להקלה זו בנוסף להתנגדות לבקשה להיתר שבנידון שהוגשה על ידי ב 18.11.2024. 1. מבוקשת הקלה לטובת שיפור תכנון, אין שום קשר בין שיפור תכנון לבין בריכת שחיה בקומה 4 בדירת גג. 2. הועדה המקומית אינה רשאית לאשר הקלה לבריכה בקומה 4, הדרך היחידה היא הגשה תכנית מקומית עבור בריכת שחיה בקומת דירת גג. כך נקבע במפורש בפרוטוקולים של ועדת רישוי של עיריית ת"א. 3. בעבר ובמקרים דומים הועדה דחתה בקשות מסוג זה ברחבי העיר ודרשה מאת מבקש הבקשה להכין תכנית מקומית. 4. ועדת הערר המחוזית בת"א, קבעה כי לא ניתן לאשר בהקלה בריכה בגג מבנה. 5. הקלה זו מהווה ניסיון לנצל את שטח הקומה המפולשת לטובת שימושים של בריכה בעוד ניתן ליישם רק מרפסת גג. 6. הקמת בריכה תגרום למעשה לביטול הנסיגה של קומה מפולשת וכן יהיו בה במתקנים נלווים, פרגולה וכו'. 7. כמו כן, אישור הקלה זו יגרום למטרד רעש בעיקר לחלקות הצמודות.
10	אקרמן יזמות ופריקטים א.מ בע"מ -	מענה להתנגדויות שהוגשו לבקשה להיתר מס' 32974 בשם

#	מתנגדים	נימוק
	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ. בע"מ מגישת הבקשה להיתר – רח' יצחק חילו 3, שיכון דן, תל אביב-יפו, גוש 6623 חלקה 560
11	אהוד לויתן - חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750, אטקה קליינמן - חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747, דלית הראל - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, יהושע גולדשטיין - חילו יצחק 9, תל אביב - יפו 6954746, יניב קליינמן - חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747, יעל יערי - חילו יצחק 12, תל אביב - יפו 6954749, לירן עזורי עובדיה - חילו יצחק 2, תל אביב - יפו 6954739, נורית קורץ - בנימין מטודלה 46, תל אביב - יפו 6954842, נירה עלדור - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, עלדור - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, רונן הראל - חילו יצחק 8, תל אביב - יפו 6954745, שלמה אבן - בנימין מטודלה 48, תל אביב - יפו 6954844, שרית לויתן - חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750	התנגדות מהנימוקים המפורטים במסמך המצ"ב
12	איל אברמוביץ - חילו יצחק 1, תל אביב - יפו 6954738, סיגלית אברמוביץ - חילו יצחק 1, תל אביב - יפו 6954738	

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מס' יחידות המבוקש תואם מדיניות הועדה ואין פגיעה באופי השכונה, אשר בעל אופי מעורב ובמגמת התחדשות עירונית ולא שכונה צמודת קרקע כשכונות הסמוכות לנוה דן. שטח דירות קטנות המהוות 15% מכלל הדירות יעמוד על 63 מ"ר עיקרי לכל היותר. הדיירים הציגו היתרים שונים לפני 2020, בהם אושרו יח"ד בצפיפות נמוכה לזו בבקשה הנוכחית. כיום הצפיפות המאושרת תואמת מדיניות הועדה לפרויקטים תמ"א 38 באיזור. 2. הקלות מקווי הבניין: בשיעור 10% הנ"ל תואם מדיניות תמ"א 38 ונדרש לצורך שיפור תכנון לאור העובדה כי גיאומטריית המגרש אינה רגולרית. . התנגדות להקלה מנסיגה על הגג - ניתן לאשר ללא הקלה לצורך שיפור תכנון, מה גם שהמתנגדים גרים בריחוק מהבניין וביטול נסיגה על הגג של 1.20 לא מהווה פגיעה במתנגדים. 3. לטענת המתנגדים כי מס' החניות המוצע אינו מספיק והדבר יכביד על מצוקת החניה הקיימת באיזור, תקן החניה תואם את מדיניות העיר ומעבר לתחבורה ציבורית / ירוקה. הבקשה אושר מבחינה תנועתית ואישור תשתיות. 4. ניתן לאשר בריכות שחיה על גגות הבניין ע"י פרסום הקלה ולשיקול דעת הועדה.	מומלץ לא לקבל
2		מומלץ לקבל חלקית
3	ראי'ה התנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
4	ראי'ה התנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
5	ראי'ה התנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
6	ראי'ה התנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
7	ראי'ה התנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל

עמ' 25

מידע: 23-01412 רישוי: 24-1702 ת.בניין: 0832-003

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
8	ראי'ה התנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
9	1-2 אישור בריכת שחיה על מרפסת הגג המוצמדת אל דירת הגג, ניתן לשיקול דעת הועדה, באמצעות פירסום הקלה. 3-4. אין צורך בתכנית מקומית עבור אישור בריכת שחיה פרטית על מרפסת הגג המוצמדת אל אחת מדירות הגג. 5-6. הוגשה תכנית מתוקנת, בה לא מבקשים בריכת שחיה בקומת הקרקע, כמו כן, אישור הפרגולה נידון בהתאם לתכנית החלה על המגרש ולפי מדיניות העיר. 7. ניתן לאשר בריכות שחיה על גגות הבניין.	מומלץ לא לקבל
10		מומלץ לא לקבל
11		
12		

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 16.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.09.2025

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה ביום 16/09/25:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 5 קומות עבור 12 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 5 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072:

20 מקומות חניה לרכב פרטי ($7 \times 1.33 + 5 \times 2 = 20$),

1 מקום חניה לרכב נכים,

3 מקומות חניה לאופנועים,

12 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן לפי תקנות חניה 2016:

14 מקומות חניה לרכב פרטי בקומו מרתף, מתוכם 6 מקומות חניה על גבי 3 מתקני דו חניון,

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף,

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף,

12 מקומות חניה לאופניים - 3 מ"ח בשטח הפיתוח ו-9 מ"ח בחדר אופניים בקומת כניסה.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים לפי מדיניות תא/מק/9072 :

6 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

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

2. תכנון תנועת בהתאם לתקנות חניה 2016 ואישור אגף התנועה (מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור ההקלה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-21 מקומות חניה לרכב פרטי ל-15 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016 מהסיבות הבאות:

1. אין אפשרות לתכנן בקומת מרתף יותר חניות מעבר למוצע.

2. צמצום מקומות חניה תואם את המדיניות העירונית.
3. המגרש נמצא כ-800 מטר מקו ירוק של רכבת קלה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 29.06.2025

מתוכנן חדר אשפה עם עגלה ומיכלים בהתאם לנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,134.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1,934 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
נטען אישורו של חיים גבריאלי לכריתת העץ במדרכה, יש לטעת במקומו עץ חדש במדרכה
סכמת חלחול: תקינה מתוכנן עומק שתילה בחזית ומקום לנטיעת שני עצים באדמה מחלחלת

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 29.06.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 09.06.2024

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
8	סיסם הודי	9.00	31.00	6.00	שימור	4,128.00
9	סיסם הודי	8.50	42.00	6.00	כריתה	5,051.50
10	אראוקריה רמה	10.00	30.00	2.50	שימור	4,951.20
11	ברכיכיסון צפצפתי	4.00	11.00	1.00	שימור	775.10
12	ברכיכיסון צפצפתי	3.50	13.00	1.50	כריתה	1,082.50
17	סיסם הודי	8.00	28.00	3.50	שימור	2,245.10
501	זית אירופי	4.00	10.00	2.50	שימור	1,691.10

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 24.09.2024)

המלצה לשבץ לווועדה

המלצה לשבץ לווועדה 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" מאגר מים - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 04.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 548 בגוש 6623 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.10.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, במידה והועדה תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים, המזרחי ביניהם בן 2 קומות מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, ואגף מערבי, בן 2 קומות מעל עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38/3 הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה עם מתקן מכפילי חניה, 12 יח"ד סה"כ.

- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, 3 חניות אופניים במרווח קידמי, שטחים מרוצפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' חילו יצחק, במרווח צידי מערבי, גדרות בגבולות המגרש.
כולל ההקלות הבאות:

- הקלה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-21 מקומות חניה לרכב פרטי ל-15 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' חילו יצחק, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)
 - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)
 - הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.50 מ' ל-2.83 מ' לצורך הסדרת מגורים.
 - הקמת בריכת שחייה בשטח של 18 מ"ר, בקומה 4, עבור דירת הגג.
- 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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,134 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו ולנטיעת עץ חדש במדרכה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 16/02/26 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, עו"ד פרדי בן צור, עו"ד לירון שחר, תמיר קהילה, עו"ד שרון אלזסר, רחל קריספל.

צוות מקצועי: עירית צפתי

מטעם המתנגדים: עו"ד טל מוסרי, אברמוביץ אייל.

מטעם המבקשים: עו"ד ענת בירן, מוטי אקרמן, ליהי עין גדי-דוידוביץ' - עורכת הבקשה, ערן שילר.

דקלה מוסרי טל: היה דחייה של הדיון מספר פעמים, אני מייצגת את כל המתנגדים, קיימת התחדשות מגרשית עד 4 קומות. המגרש הספציפי נשוא הבקשה לא מסומן להתחדשות מגרשית. מדברים בשכונה הזאת על תוספת של 38 יחידות דיור. מדברים על בנייה בצפיפות הכרחית, החזון של העירייה להישאר בבנייה נמוכה, בצפיפות נמוכה. מדברים על התחדשות של מבנה קיים שיש בו 2 יחידות דיור צמודות קרקע, מה שמבוקש בניין בן 5 קומות עם 12 יחידות דיור, זה מכפיל פי 6, מבקשים תוספת של 9 יחידות דיור מעל מה שמותר, יש רשימה גדולה של הקלות, הקלה לתוספת בריכה בקומת הגג, התנגדנו פני שהוגשו עוד הקלות, אנחנו התנגדנו. גם 3 יחידות זה מכפיל מאוד גבוה לשכונה הזאת, מותר על פי הוראות תקפות לבניין של 2 קומות מעל עמודים, פלוס יחידה מכח ג1. אין יותר תמא 38, וגם 5500 לא תומכת במה שמבקשים כעת. הבסיס הסטטורי: קביעת מספר קומות על מנת לכוון למרקם לרחוב טיפוס. סך הכל 15 יחידות דיור. זה דבר וחריג לכל פרויקטים של תמ"א 38 לגבי התוכניות של צפון תל אביב. יש פה סעיף שמאפשר לתת יותר יחידות דיור, יש כלל עקרוני איך לאפשר שיקול דעת כמה ניתן לקבל וכמה קיבלו. האם הפרויקט הזה מתאים למגרש הזה? רחוב חילו הוא רחוב מאוד צר בצורה קיצונית, לא דומה לשום דבר שאנחנו מכירים. מדובר על בניין שיהיה זר לשכונה, ואין מקום לאשר אותו. אנחנו מבקשים תוספת של 9 יחידות, אין ברחוב זה מקומות חנייה, וזה לקחת את זה בחשבון. נושא של בריכת השחייה, חשוב לציין כי לאחרונה 2 החלטות של ועדות הערר, מתחת לחלונות, האם זה נכון או לא נכון לאפשר בריכות שחייה בבתים רוויים, האפשרות להתקין את הבריכה על גג בקוטר של 17 מ"ר, ובריכה כזו לא צריכה להיות בגג הבית, אנו מבקשים לא לאשר את הפרויקט.

אייל אברמוביץ': 548 - הטופולוגיה של המקטע, זי שיפוע מאוד חזק. מול הפרשי גובה של כמעט 3 מ". משאית זבל לא יכולה לעבור, חוסמים את פח האשפה, עומדים על המדרכה, הולכי רגל לא יכולים לעבור. האירוע תוספת יחידות דיור. תוספת יחידות הדיור כל מה שמעל 7 יחידות. הסיפור של הגובה, הנפגעים הם אלה שמצד מערב. חילו 3 - מדובר בבניין 2 קומות על עמודים. הבריכה תהיה מול הבניין שלי, ותוספת של עוד קומה.

ענת בירן: הבקשה הוגשה במסגרת התמ"א, מותר לבנות 5 דירות .. לפי מדיניות הוועדה המקומית מותר לבנות מספר דירות שמהווה חלוקת השטח העולה, בהנחה שיש דירות קטנות. כאשר לוקחים את שטחי הבנייה אנחנו מגיעים ל-12.5 דירות לפי המדיניות. הסתכלנו על הבניין בחילו 7, הם ביקשו 10 דירות. זה תואם למדיניות. לגבי ההקלות, הבניין הזה נמצא על מגרש שהוא טרפזי קיימים אילוצים, הקלות פחותות מקוי הבניין, גם בחילו 7 אושר קוי הבניין הללו, בוודאי שלא ברשימה של כל המתנגדים, הנושא של קוי הבניין לא רלוונטי מבחינתם כלל. כל הנושא של 5500 לא רלוונטי לבקשה הזאת, הוגשו לה המון התנגדויות, היא לא אמורה לפגוע, עד כמה שהבנתי של חלופת שקד יצטרכו להכניס, גם בחילו שמסתכלים בגוגל רואים בתים צמודי קרקע וגם בניינים נמוכים. הבריכה פורסמה בהקלה נוספת, כי שכחו לפרסם אותה ולכן התעכבו עם הדיון. הנושא של בריכה על הגג זה דבר שמקובל לבנייה בעיר. רוב ההחלטות שאנחנו מכירים לאורך השנים, אומרות דבר אחד, בריכה זה שימוש רגיל במגורים, נכון לפני מספר חודשים ניתנו על ידי יו"ר ועדת הערר, היא התייחסה לבריכה בדירת גן, אני חושבת שההחלטה הזאת לא יכולה לקבוע שינוי טוטלי בהחלטות של הוועדה המקומית, בטח זה לא תקדים לבריכה הזו.

מוטי אקרמן: אחת הסיבות ביקשנו להפחית את התקן של החנייה, אם לא היה לי את העצים וחדר הטרפו. קוי הבניין זה לא הקלה, במסגרת תמא 38.. מדובר במגרש מאוד לא רגולארי, אין ברירה המדרגות זה לוקח שטח עיקרי, ביקשנו הקלה על מנת שנוכל לתכנן שם משהו. לגבי בריכת השחייה מתוכננת בצד המזרחי, דרך אגב בחילו 5 מאושר ג'קוזי בגג העליון, בשמש 43 אושרו 2 בריכות שחייה.

ליהי עין גדי-דוידוביץ': יש פה סך הכל 15 מקומות חנייה על 12 יחידות דיור, ההפחתה שביקשנו על 7 מקומות חנייה, מתוכם יש 4 דירות פחות מ-80 מ"ר.

עו"ד דקלה טל מוסרי: אין 5 דירות במצב קיים, יש 4 יחידות דירות. לא מנצלים קוי בניין של תמא 38, 5500 5555 הם תוכניות מאוד חשובות לבקשה הזאת, לא חושבת שבאמצע השכונה יהיה בניין כזה תקוע.

אייל אברמוביץ': בשביל בריכת שחייה, צריך תבע נקודתית לגביה. לגבי ג'קוזי, זה משהו

המלצת צוות ההתנגדויות:

לאחר שמיעת הצדדים אנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאחר שמיעת ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים, המזרחי ביניהם בן 2 קומות מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, ואגף מערבי, בן 2 קומות מעל עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38/37 הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה עם מתקן מכפילי חניה, 12 יח"ד סה"כ.

- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, 3 חניות אופניים במרווח קידמי, שטחים מרוצפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' חילו יצחק, במרווח צידי מערבי, גדרות בגבולות המגרש. כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-21 מקומות חניה לרכב פרטי ל-15 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016
 2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' חילו יצחק, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)
 3. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)
 4. הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.50 מ' ל-2.83 מ' לצורך הסדרת מגורים.
 5. הקמת בריכת שחייה בשטח של 18 מ"ר, בקומה 4, עבור דירת הגג.
- 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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,134.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-9.7.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ג. רישום המחסנים הדירתיים. ד. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו ולנטיעת עץ חדש במדרכה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

עיריית צפתי: הריסת בניין קיים בעל 2 אגפים, הקמת בניין חדש מכוח תמא 4 קומות + קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף.
חן אריאלי: לאחר ששמענו את ההתנגדויות, דוחים אותם ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

לאחר שמיעת ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים, המזרחי ביניהם בן 2 קומות מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, ואגף מערבי, בן 2 קומות מעל עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38/א 38/38 הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה עם מתקן מכפילי חניה, 12 יח"ד סה"כ.
- על המגרש: רצועת גינון ופיתוח שטח, 3 חניות אופניים במרווח קידמי, שטחים מרוצפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' חילו יצחק, במרווח צידי מערבי, גדרות בגבולות המגרש.
כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-21 מקומות חניה לרכב פרטי ל-15 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016

2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' חילו יצחק, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)

3. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)

4. הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.50 מ' ל-2.83 מ' לצורך הסדרת מגורים.

5. הקמת בריכת שחייה בשטח של 18 מ"ר, בקומה 4, עבור דירת הגג.

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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,134 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-9.7.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה

עמ' 33

מידע: 23-01412 רישוי: 24-1702 ת.בניין: 0832-003

#	תנאי
	ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ג. רישום המחסנים הדירתיים. ד. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו ולנטיעת עץ חדש במדרכה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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	24-1571	תאריך הגשה	10/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מנורה 6	שכונה	נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/1187	תיק בניין	0881-006
מס' תב"ע	1405, 1450, 1706, 1740, 9086, ג1, תמ"א/1,	שטח המגרש	1,000.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אן הייץ מנורה תל אביב שותפות מוגבלת	גבורי ישראל 20, נתניה 4250420
בעל זכות בנכס	ענת לב	מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
בעל זכות בנכס	אסף יהודה לב	מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
בעל זכות בנכס	אסף רפפורט	מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
בעל זכות בנכס	ענת רפפורט	מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
בעל זכות בנכס	אורית אילון	מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
בעל זכות בנכס	פרידה קיבוביץ	מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
בעל זכות בנכס	סימונה הלמרס	מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606
עורך ראשי	יואב תשובה	פינסקר 221, תל אביב - יפו 6342111
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	דני ארז	גבורי ישראל 20, נתניה 4250420

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת ועדה מיום 31.12.2025 לפיה יש לשוב ולדון לפי בקשת יו"ר הועדה, הבקשה נבדקה שוב, ונמצאה תואמת את תאום התכנון לעניין מס' הקומות והגובה המוצע במקטע שבין מנורה הצד הזוגי בלבד ורוממה 1-7 מהעבר השני, שתומך את מגבלת הגובה של תכנית המתאר, הסמיכות לשיכון הצ'כים ומדיניות השכונה המקודמת.
כמו כן, הוחלט שיש לכלול את מנורה 4 ו-8 המתנגדים להיתר, בתכ' תא/5555 ולתת להן אותן זכויות כפי שינתנו למנורה 6.
לפיכך, יש לקדם את הבקשה מבלי לקבל את ההתנגדות, ולהמליץ על 7.65 קומות.
הבקשה מובאת לדיון נוסף, לצורך אישור מס' הקומות המותרות בבקשה הנוכחית להריסה ובנייה לפי תמ"א 38 ולהמליץ על 7.65 קומות.

נימוקי הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31.12.2025 לפיה יש לשוב ולדון. הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון המבנים הסמוכים, מנורה 4 ו-8 הגישו התנגדות למספר הקומות. עמדת צוות התכנון היתה להתאים את הגובה המירבי לגובה המוצע במקטע שבין מנורה הצד הזוגי בלבד ורוממה 1-7 מהעבר השני, שתומך את מגבלת הגובה של תכנית המתאר, הסמיכות לשיכון הצ'כים ומדיניות השכונה המקודמת.
בישיבה בין הגורמים המקצועיים, הוחלט שיש לכלול את מנורה 4 ו-8 המתנגדים להיתר, בתכנית תא/5555 ולתת להן אותן זכויות כפי שינתנו למנורה 6.
לפיכך, יש לקדם את הבקשה מבלי לקבל את ההתנגדות, בגובה 7.65 קומות.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י עיריית צפתי)

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38, כמו כן, נבחנה על ידי צוות התכנון שראה לנכון להמליץ על החריגה במס' הקומות בהתאם לחוות דעת צוות התכנון.
2. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף (מרתף עליון חלקי) 24 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
- א. הבלטת גזוזטרות בחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר 5 מ' (40%) והאחורי 8 מ' (25%).
- ב. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' ל-2.95 מ' לצורך הסדרת מגורים.
- ג. הגבהת בנייה על הגג עד לגובה של 3.25 מ' במקום 2.95 מ', ולא יותר מ-5 מ' גובה מירבי, כולל מערכות טכניות.
- ד. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי הדרומי עד ל-1.7 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
- ה. הסדרת פרגולה ללא נסיגה בקומת הגג בחזית צידית דרומית לעומת 1.20 מ' לפי הוראות תכ"ג/1.

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	אישור יו"ר ומתכנן המחוז עבור פרויקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה.

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	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	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות ומקורות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 8,742.50.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, לפי היתר מס' 1-183 משנת 1980, 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים **מכוח תמ"א 38/3** בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, 24 יח"ד סה"כ. הבניין כולל: בקומות מרתף (2, -3): חניות לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מחסנים דירתיים, חדר חשמל, חדר טראפ, מאגר מים וחדר משאבות, חדר מדרגות ומעלית.

במרתף חלקי עליין (1-) במפלס 1.20:- מחסנים דירתיים, שטח מוצמד אל דירת דו מפלסית (מס' 5) עם כניסה מקומה 1.

בקומת קרקע חלקית במפלס הכניסה (+0.00):
לובי, ח. עגלות, ח. אשפה, ח. גז, ח. אופניים, מועדון דיירים, 2 דירות גן קטנות (1, 2).
בקומה 1 (מפלס +3.40): דירת גן דו מפלסית (מס' 5) + דירת גן (מס' 6) 2 דירות (4 יח"ד סה"כ)
בקומות 2, 3: 4 יח"ד בכל קומה.
בקומה 4, 5: 3 יח"ד, אחת מהן דו מפלסית הכוללת שטח נוסף בקומה 6 (דירה מס' 20).
בקומה 6: 2 יח"ד + דירה דו מפלסית עם כניסה מקומה 5 (מס' 20) ודירה דו מפלסית עם כניסה מקומת הגג (דירה מס' 24).
בקומת הגג: דירת גג (מס' 23) + דירת דופלקס (דירה מס' 24).
על מרפסת הגג: פרגולות מבטון.
על גג עליין: מערכות טכניות, גנרטור, שטח המוצמד אל דירה מס' 24.
על המגרש: **פיתוח שטח**, חניות אופניים, שטחים משותפים וגינות פרטיות בחזית אחורית עבור 2 דירות גן בקומה 1, ולדירת גן בקומת הקרקע בחזית צידית, **רמפה כניסת רכבים למרתפי חניה במרווח צידי דרומי**.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' מנורה בחזיתו המערבית, קיים בניין בן 3 קומות על עמודים, עבור 8 יח"ד, המיועד כעת להריסה, לפי היתר משנת 1980 שמספרו 1-183.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
24/01/1980	1-183		בנין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים המכילה: ח. מדרגות, ח. גז, ח. אשפה, ח. הסקה, מקלט, 8 מ"ח. בקומות א' ו-ב': ח. מדרגות, חלל חצר פנימית, 3 דירות. בקומת הגג 2 דירות, סה"כ 8 יח"ד בבניין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, על הבקשה חתומים בעלים ב-6 מתוך 8 תתי חלקות (75%), בעצמם או באמצעות מיופה כוחם. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36, והתקבלו התנגדויות.

התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 1187 בגוש 6625 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.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1740

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	2.50 מטר קומה: עמודים מחסנים: 2.20 מ'	2.93 מ' באיזור המחסנים: 2.79 ;	0.43 הנ"ל מבוקש כהקלה עבור הסדרת מגורים.
גובה קומה	גובה קומה טיפוסית: 3.5 מ'	2.93 מ'	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	85 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף	82.7% משטח המגרש.	0
מספר קומות	עד 4 קומות במידה ויש הצדקה תכנונית	2 קומות מרתפי חניה (2, -3) וקומת מרתף חלקי (1 -)	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף עליון מרתף תחתון: 3.5 מ'	מרתף חלקי 1:- 4.29 מ' הוצגה הנמכת תקרה לצורך מיקום מערכות טכניות. מרתף 2:- 2.99-3.10 מ' מרתף 3:- 2.60 מ'	
תכליות מותרות	חניה, מחסנים, חדרים טכניים, משרד עבור מקצוע חופשי.	מרתף חלקי 1:- מחסנים דירתיים, שטח מוצמד אל דירה מס' 5 בקומה א'. מרתף 2:- חניות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים. ח. טראפז, ח. חשמל מרתף 3:- חניות, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.	

תמ"א 38 הריסה ובניה תכ' 1706 מיום 23/12/1976 תכ' 1740, תכ' 1450 אזור נאות אפקה ב', תכ' ג' 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1000 מ"ר		
מס' קומות כולל ג1 לפי תב"ע 1706:	לפי תב"ע: 2 + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים. (4 קומות)	מבוקש 7.65 קומות, כאשר קומת הקרקע חלקית, במפלס +0.00 עקב הפרשי גבהים בין חזית הרחוב וחזית אחורית +34.60 - +39.00 (+4.40)	3 קומות מעבר למדיניות תמ"א 38 אזורית, אך בהתאם לתמ"א 38 ארצית.
לפי מדיניות תמ"א	לפי מדיניות: תוספת הקומות לא תחרוג מנספח עיצוב עירוני תא5000 / עד 5 קומות (כולל בניה על הגג בהתאם לתכנית ג'1)		יש להדגיש כי הבנין הסמוך ברח' מנורה 2, בן 8 קומות עם חדרי יציאה לגג, מנורה 4 מדובר בבניין בן 4 קומות מעל עמודים, מנורה 8 בן 4 קומות עם קומת גג חלקית.
סה"כ קומות:	סה"כ: 4.65 קומות כולל ג'1		
לפי תב"ע סה"כ שטח	66.25% מ"ר 662.5 = X 1000		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תמ"א שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד) קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%) מילוי קומת עמודים תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת סה"כ זכויות לפי תמ"א סה"כ זכויות מכח תמ"א ותב"ע (לא כולל ג'1)	שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר + שטח מרפסות: 340.23 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בהיתר: $39 = 3 \times 13$ $379.23 = 340.23 + 39$ מ"ר סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: 379.23 מ"ר $3 \times 379.23 = 1,137.69$ שטחים לטובת הדיירים בקומת הקרקע לא פחות מ- 35% מכלל הקומה 64.95 מ"ר $314.28 = 379.23 - 64.95$ מ"ר $104 = 13 \times 8$ מ"ר $1555.97 = 314.28 + 104 + 1,137.69$ מ"ר	קומת הקרקע שטחים לטובת הדיירים: 223.77 מ"ר המהווים 54.44 % משטח קומת הקרקע. קומת הקרקע: 83.68 בקומה א': 347.53 בקומה ב': 354.18 קומה ג': 354.18 קומה ד': 363.34 קומה ה': 363.34 קומה ו': 352.80 סה"כ מבוקש: 2218 מ"ר כולל שטח ממ"דים מעבר ל-9 מ"ר נטו ושטח מדרגות ומבואות בקומות מכח תמ"א	הערה: כולל שטח של חדר המדרגות הכללי בקומות מכח תמ"א

עמ' 40

מידע: 24-00969 רישוי: 24-1571 ת.בניין: 0881-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	$2,218.47 = 1555.97 + 662.5$ מ"ר		
חישוב צפיפות לא כולל ג1 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יח' דיור יהיה מגוון ככל שניתן, לפחות 15% יח' דיור יהיו יח' ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.	$28 = 2218/78$ יח"ד מוצעות 24 יח"ד * 15% = 3.6 יח"ד קטנות מ-63 מ"ר עיקרי.	מבוקשים 24 יח"ד מתוכן 4 יח"ד קטנות (דירות מס' 1, 2, 9, 13)	
שטח שירות	עבור 4 קומות מכח תב"ע בלבד, לפי פרוטוקול ועדה לתכ' 1450 שטח גרעין הבניין: $4 \times 45 = 180$ קומות $180 \times 125\% = 225$ מ"ר	בקומות מכח תב"ע: $40.11 + 40.47 + 40.29 + 13.76 = 134.63$ מ"ר בקומות מכח תמ"א: 38.40 $38.38 + 34.42 = 112.2$ מ"ר סה"כ: 245.83 מ"ר	20 מ"ר חושב כשטח עיקרי
שטחי שירות ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	$300 = 12.5 \times 24$ מ"ר עבור 24 מרחבים מוגנים	מבוקשים 24 מרחבים מוגנים בשטח של $80.08 + 218.39 = 298.47$ מ"ר	10.47 מ"ר שטח ממ"ד נטו מעבר ל-9 מ"ר חושב כשטח עיקרי
קווי בניין קידמי לרח' מנורה אחורי צידי צידי	קדמי מערבי: 5 מ' 8 מ' 3 מ' 3 מ'	5 מ' 8 מ' 3 מ' 3 מ'	
מילוי קומת עמודים	בבניין טעון חיזוק בו קיימת קומה מפולשת תתאפשר תוספת זכויות בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה מפולשת. - תותר סגירת קומת	קיימת קומת עמודים חלקית, כעת מבוקשת הסדרת מגורים, לובי כניסה, ח. אופניים, ח. אשפה, ח. עגלות, נישת גז, נישת אופניים. מוצעות 2 דירות גן בקומת הקרקע במפלס +0.00, במפלס -1.20 מוצעים 16	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	העמודים, בהתאם לשימושים התואמים את הוראות התכנית החלה, לרבות שטחי שירות.	מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר	
מרפסות: ליחידה 14 מ"ר ובממוצע עד 12 מ"ר	מ"ר $24 \times 12 = 288$	מבוקשות 255.78 מ"ר שטח מרפסת ממוצע ליחידה: 9.14 מ"ר	שטח מרפסת מעבר ל-14 מ"ר חושב כשטח עיקרי
קווי בניין למרפסות: קידמי אחורי צידי צידי	קידמי לרח' מנורה : 1.20 מ' ללא הקלה 40% מקו הבניין הקדמי או האחורי / 2 מ' לפי הקטן ביניהם כהקלה	2 מ' מתוך 5 מ' המותרים לרח' מנורה 2 מ' מתוך 8 מ' המותרים לחזית אחורית	2 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה אשר ניתן להמליץ לאשר 2 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה אשר ניתן להמליץ לאשר
בנייה בו זמנית על הגג: דירות גג מכח ג1	שטח דירות הגג יהיה גדול מ- 80 מ"ר	מבוקשות 2 דירות על הגג, האחת מהן דו מפלסית (דירה מס' 24 עם כניסה מקומת הגג וכוללת חדר + שירותים בקומה 6. דירות הגג גדולות מ-80 מ"ר כ"א	
שטח/תכסית	65% המהווים: $423.92 \times 275.55 =$	מבוקש 274.75 מ"ר	
נטו גובה ברוטו נטו	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' גובה ברוטו כולל מערכות 5 מ'	גובה קומה טיפוסית 2.95 מ' גובה דירת גג: 3.25 מ' 5 מ'	0.35 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
נסיגות על הגג	לחזית קידמית לרח' מנורה: 2 מ' לשאר החזיתות 1.20 מ"ר בתנאים מסוימים ללא נסיגה	2.33 מ' 1.20-2.70 מ' לחזית צידית צפונית ללא נסיגה מחזית צידית דרומית לחזית אחורית: 3.75 מ'	ניתן לאשר עבור הסדרת ממ"דים בחזית זו.
פרגולה על הגג	בשטח $1/3$ משטח מרפסת הגג $155.18/3 = 51.72$ מ"ר נסיגות: 1.20 מ' מחזיתות הבניין	מבוקשת פרגולה מקורות בטון ורפפות אלומיניום, בשטח של 43.18 מ"ר חזית מזרחית: 1.5 מ' חזית צפונית: 1.20 מ' חזית מזרחית: 1.80 מ' חזית דרומית: ללא נסיגה.	1.20 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
בינוי	גישה אל מערכות טכניות על הגג	גישה אל גג עליון מתוך המשך חדר המדרגות המשותף.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	הוצג אוורור מאולץ (ונטה) מחדרים רטובים במפלס 1-
שטח המצללה	כן	על גג הבניין מוצעות פרגולות מקורות בטון וקורות אלומיניום, שטח הפרגולה בהתאם למותר, הוצג פרט בהתאם לנדרש.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	ביטול חלקי של נסיגה בבניה על הגג מחזית אחורית, מבוקש כהקלה
מרפסת	כן	שטח מרפסות בולטות מעבר ל-14 מ"ר חושב כשטח עיקרי
פיתוח שטח /גדרות	כן	גדר בנויה בגבול המגרש הקדמי לרח' מנורה, בגובה 1-0.50 מ' חזית דרומית גדר בנויה בגובה 1.40 - 1.70 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
מפלס כניסה קובעת	כן	קומת הקרקע במפלס הכניסה מרח' מנורה $+0.00 = +35.60$ במפלס -1.20 : מחסנים דירתיים עם כניסה מהלובי במפלס $+0.00$
חלחול	כן	

הערות נוספות:

- הערה : המגרש נמצא בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א 70, לא יינתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38 וכן מכח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ככל שלא נקבעו בהן זכויות מוקנות (לעניין זה "זכויות מוקנות"- תכנית שניתן להוציא היתר מכוחה ללא הליך של פרסום הבקשה להיתר לציבור) אלא אם התקבל אישור ע"י יו"ר הועדה המחוזית ומתכננת/ת המחוז הרלוונטי. היו"ר והמתכנן יבחנו את הבקשה רק לאחר שהתקבלה חוות דעת בכתב מאת מהנדס/ת הועדה המקומית (או מי מטעמו) לפיה מומלץ לאשר את הבקשה והמתייחסת לנושאים הבאים: תכנון מתחמי, עוצמות בינוי, והרשת העירונית. הכל כמפורט בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מס' 679 מתאריך 2022/11/8.
- לאור הגשת תכנית התואמת את מדיניות תמ"א 38, ניתן להמליץ על הבקשה.
- התקבלה חו"ד תכנון ע"י עתליה רזניק:
- "גובה המבנים ברחוב מנורה בהתחדשות מבנית יכול להגיע עד 8 קומות בהתאם להוראות תא/5555", בבקשה זו מבקשים 7.65 קומות כולל קומה חלקית לפי ג'1.
- בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 28/10/25 הטעין עורך הבקשה תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3 מ' המותר
5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת וקומת גג
6	תוספת 16 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 24 יחידות דיור סך הכל
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור
8	תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת

#	הקלה
9	תוספת זכויות תמ"א 38 עבור 3 קומות מורחבות
10	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 1.7 מ'
11	הגבהת גובה קומת מרתף ל 5 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 10/10/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר ובחזית אחורית, 2 מ' מתוך 8 מ' המותרים, המהווה 25%.
2	ניתן להמליץ על ההקלה להגבהת גובה קומת עמודים עד ל-2.93 מ', לעומת 2.50 מ' המותרים, לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע, עבור 2 דירות גן.
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג לפי תכ' ג'1, עבור הסדרת פרגולה, ללא נסיגה בחזית דרומית.
4	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גובה קומת הגג עד 3.25 מ' במקום 2.95 מ' כגובה קומה טיפוסית, ועד 5 מ' כולל מערכות טכניות, עבור שיפור תכנון.
5	לא נדרשת הקלה, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, מדובר בסטיה ממדיניות, מאחר ובמדיניות תמ"א 38 ניתן לבנות בנין עד 5 קומות כולל בניה על הגג, אך בהתאם לתמ"א 38 המאפשרת לבנין בן 4 קומות 3 קומות נוספות, לכן לא מדובר על הקלה, אלא סטיה ממדיניות.
6	לא נדרשת הקלה, לנושא הגדלת הצפיפות לאור שיקול הדעת שניתן לועדה בהתאם למדיניות.
7	לא נדרשת הקלה, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38.
8	לא נדרשת הקלה, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38.
9	לפי תמ"א 38 לצורך זכויות לבנין קיים בן 4 קומות ניתן לאשר תוספת זכויות עבור 3 קומות נוספות ללא הקלה.
10	ניתן להמליץ על ההקלה עבור הגבהת גובה גדר צידית הדרומי, עד לגובה 1.70 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
11	הקלה לא רלוונטית, גובה קומת מרתף (1-) עד 4 מ'

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אדלה בכרך - רוממה 5, תל אביב - יפו 6941905, מנחם בכרך - רוממה 5, תל אביב - יפו 6941905	אנחנו זוג מבוגרים. הבניין המתוכנן בגובה של 8 קומות יבלוט מעבר לבניינים הקיימים מצד האחורי של הבניין שלנו ויעצור זרימה חופשית של רוח ואוויר. כמו כן מגובה זה הקומות מעל קומה 4 יחלשו על המרפסת וחדר השינה שלנו - דבר שיגרום להרעה משמעותית באיכות החיים שלנו. בתמונות המצורפות צילום מהגג העליון וצילום מהמרפסת של חדר השינה שלנו
2	שרי וקספרס - מנורה 4, תל אביב - יפו 6941604	
3	גיא גולובי - מנורה 4, תל אביב - יפו 6941604, מרגלית גולובי - מנורה 4, תל אביב - יפו 6941604	
4	לילך רוכמן - רוממה 5, תל אביב - יפו 6941905	הבקשה להיתר כוללת : 8 קומות מגורים, קומת מסך, מרתף חניה נרחב. הגדלת מספר יח"ד מ 8 ל 24 . מדובר בהרחבת מצב קיים פי 3 לפחות, ושולי הרווח בפרייקט זה רחבים. הבקשה כוללת חריגה מעבר לקו הבנין בחזית האחורית ב 2 מ'. וכן חריגה בגובה הפרייקט מעבר לאישור תמ"א 38 , ובנוסף

#	מתנגדים	נימוק
		הרחבת הקומה העליונה עד לקצה הבנין. החריגה בקו הבנין בחזית האחורית, פוגעת משמעותית במרחק בין שכנים, וכאשר מתווספת חריגה בגובה מתהווה פגיעה משמעותית בתנאי חיים (רעש, נוף וזרימת אויר) וכן ביכולת עתידית לממש תכניות דומות במגרשי שכנים. השפעת חריגה זו מתעצמת בגלל החריגות הנדרשות בגובה הבנין וביטול נסיגת הקומה העליונה מקצה הבנין. בראש ובראשונה אנו מבקשים לבטל אשור חריגת מרפסות חזית אחורית. חריגה זו תפגע בנו בחיי היומיום ובזכויות עתידיות. אנו מבקשים לשקול שנית האם הגבהת מבנה מעבר למותר בתמ"א 38 הכרחית. לדעתנו דרישות אלו נובעות מהגדלת מספר יח"ד בצורה חריגה פי 3, באופן הפוגע במרקם השכונה מעבר לפרויקט תמ"א 38 אחרים בשכונה. בעקבות ריבוי פרויקט תמ"א 38 אחרים, צפוי עומס רב על תשתיות השכונה התחברותית, בתחום המים והביוב, באפשרות חלחול מים אמיתי, בשמירה על יחס סביר של שטחים ירוקים כמו גם בתשתיות וכו'.
5	רועי אורלן - רוממה 5, תל אביב - יפו 6941905	הבקשה להיתר כוללת : 8 קומות מגורים, קומת מסך, מרתף חניה נרחב. הגדלת מספר יח"ד מ 8 ל 24 . מדובר בהרחבת מצב קיים פי 3 לפחות, ושולי הרווח בפרויקט זה רחבים. הבקשה כוללת חריגה מעבר לקו הבנין בחזית האחורית ב 2 מ'. וכן חריגה בגובה הפרויקט מעבר לאישור תמ"א 38 , ובנוסף הרחבת הקומה העליונה עד לקצה הבנין. החריגה בקו הבנין בחזית האחורית, פוגעת משמעותית במרחק בין שכנים, וכאשר מתווספת חריגה בגובה מתהווה פגיעה משמעותית בתנאי חיים (רעש, נוף וזרימת אויר) וכן ביכולת עתידית לממש תכניות דומות במגרשי שכנים. השפעת חריגה זו מתעצמת בגלל החריגות הנדרשות בגובה הבנין וביטול נסיגת הקומה העליונה מקצה הבנין. בראש ובראשונה אנו מבקשים לבטל אשור חריגת מרפסות חזית אחורית. חריגה זו תפגע בנו בחיי היומיום ובזכויות עתידיות. אנו מבקשים לשקול שנית האם הגבהת מבנה מעבר למותר בתמ"א 38 הכרחית. לדעתנו דרישות אלו נובעות מהגדלת מספר יח"ד בצורה חריגה פי 3, באופן הפוגע במרקם השכונה מעבר לפרויקט תמ"א 38 אחרים בשכונה. בעקבות ריבוי פרויקט תמ"א 38 אחרים, צפוי עומס רב על תשתיות השכונה התחברותית, בתחום המים והביוב, באפשרות חלחול מים אמיתי, בשמירה על יחס סביר של שטחים ירוקים כמו גם בתשתיות וכו'.
6	בלהה כרמי-אללו - רוממה 5, תל אביב - יפו 6941905	החריגה בקו הבנין בחזית האחורית פוגעת משמעותית במרחק בין שכנים, וכאשר מתווספת חריגה בגובה מתהווה פגיעה משמעותית בתנאי החיים של הבניינים ממול (רעש, שרימת אוויר, נוף ותאורה טבעית), כמו כן הגבר פוגע ביכולת עתידית לממש תכניות דומות במגרשי השכנים הסמוכים. השפעה חריגה זו מת עצמת בגלל החריגות הנדרשות בגובה הבנין וביטול נסי גת הקומה העליונה מקצה הבנין. בראש ובראשונה אנו מבקשים לבטל את אישור חריגת מרפסות החזית האחורי, חריגה זו תפגע בנו בחיי היומיום ובזכויות העתידיות . אנו מבקשים לשקול בשנית האם הגבהת מבנה מעבר למותר

#	מתנגדים	נימוק
		בתמ"א 38 הכרחית. לדעתנו דרישות אלו נובעות מהגדלת יחידות הדיור בצורה חריגה [פי 3], באופן הפוגע במרקם השכונה מעבר לפרויקט תמ"א 38 אחרים בשכונה. בעקבות ריבוי פרויקט תמ"א 38 אחרים צפוי עומס רב על תשתיות השכונה התחבורתית, בתום המים והביוב, באפשרויות חילחול מים אמיתי, בשמירה על יחס סביר של שטחים ירוקים כמו גם בתשתיות חנוך ותשתיות ציבוריות אחרות. האם לא נכון להתאים פרויקט זה לתקן ההרחבה עפ"י תמ"א 38, ויש צורך בחריגה מעבר לאישור תמ"א רגיל
7	שבתאי סמינה - רוממה 5, תל אביב - יפו 6941905	הבקשה להיתר כוללת 8 קומות מגורים, קומת מסך, מרתף חניה נרחב, הגדלת מספר יח"ד מ 8 ל 24. דהיינו הרחבת מצב קיים פי 3 ושולי הרווח בפרויקט רחבים. הבקשה כוללת חריגה מעבר לקו הבניין בחזית אחורית ב 2 מטרים וכן חריגה בגובה הפרויקט מעבר לאישור תמ"א 3, ובנוסף הרחבת הקומה העליונה עד לקצה הבניין. החריגה בקו הבניין בחזית האחורית, פוגעת משמעותית במרחק בין השכנים, בצירוף החריגה בגובה שצוין לעיל, יוצר מצב של פגיעה משמעותית בתנאי החיים (רעש, נוף, זרימת איר) וכן ביכולת עתידית לממש תוכניות דומות במגרשי שכנים. השפעת חריגה זו מתעצמת בגלל החריגות הנדרשות בגובה הבניין וביטול נסיגת הקומה העליונה מקצה הבניין. מבוקש לבטל בכלל הבקשה לאור עמדת העירייה שלא לאשר תוכניות תמ"א 38. מבוקש לבטל אישור חריגת מרפסות חזית אחורית. אישור חריגה זו יפגע בנו, בחיי היומיום שלנו ובאפשרות מימוש זכויות עתידיות. מבוקש לבטל הגבהה המבנה מעבר למותר בתמ"א 38, ככל ויש תחולה לתוכנית זו לאור הצהרות העירייה בדבר ביטולה בתל אביב. דרישות אלה בתכנית מקורן ברצון המבקשים להגדיל בפי 3 את המצב הקיים. דרישה הפוגעת במרקם השכונה, חורגת מהמקובל בפרויקטים אחרים של תמ"א 38 בשכונה. בעקבות ריבוי פרויקטים של תמ"א 38 בשכונה נוצר וצפוי עומס רב על תשתיות השכונה בתחום תחבורה, מים, ביוב, חלחול מים, שמירה על יחס סביר של שטחים ירוקים, שירות ציבורי, חינוך וכדו'. רצוי לא לאשר כלל התוכנית ולכל הפחות להתאימה לתקן תמ"א 38 ולא לחרוג ממנו. נשוב ונציין את שהוסבר בתחילת הפנייה. במסגרת הבקשה, הבניין של מנורה 6 גובל במגרש החנייה ובמסגרת הבקשה ביקשו לבנות מרפסות למולנו בקירבה המגבילה את המגרש שלנו ואת היכולת לממש בו זכויות עתידיות, קירבה שלאור האמור לעיל וככל שתתקבל הבקשה תיצור צפיפות רבה ואי נעימות לאור הקירבה בין המגרשים.
8	שרי וקספרס - מנורה 4, תל אביב - יפו 6941604	1. הבקשה חורגת מזכויות הבניה על המגרש. 2. מתנגדים להקלה מנסיגה על הגג. 3. מתנגדים להקלה להגבהה גדרות עד לגובה 1.70 מ'. 4. מתנגדים להבלטת מרפסות עד 2 מ' מחזית הבניין. 5. צפיפות רבה מדי ופגיעה במרקם הרחוב. 6. מתנגדים לצבע הבניין (יש לאשר צבע בהיר) 7. מתנגדים להגבהה גובה קומת הקרקע. 8. מתנגדים להגבהה גובה קומת הגג. מצוקת חניה. 9. עומס על תשתיות יפגע באיכות החיים של

#	מתנגדים	נימוק
		דיירי הרחוב. 10. מתנגדים לכריתת עצים בוגרים על המגרש.
9	Lilach שלו - מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606, מוטי שלו - מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606	1. הזוג מתגורר באגף האחורי בבניין הנדון, מדובר באגף שקט מואר ובעל 4 כיווני אוויר. 2. לאחר סיכום מול היזם עבור בניין בן 5.65 קומות. 3. בשנת 2021 היזם שינה תכנית תוך פגיעה בזכויות תכנוניות וקנייניות של בעלי הדירות באגף האחורי. 4. קושי בתיאום פגישה עם היזם, תוך התעלמות מבעלי הזכויות באגף האחורי ושינוי התכנית שהוגשה והוספת 3 יח"ד ללא הסכמת הבעלים באגף האחורי. 5. מבקשים להפנות לגישור למען תיעדוף טובת כלל הדיירים על פני אינטרסים אישיים. 6. מבקשים להשתתף בדיון ולהשמיע את התנגדותם בפני חברי הועדה.
10	חנה ארן - מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606, ישראל ארן - מנורה 6, תל אביב - יפו 6941606	1. המתנגדים הינם בעלים בדירה באגף האחורי, הרואים את עצמם מקופחים ע"י היזם בשל אי התחשבות בזכויות הבניה שלהם. 2. המתנגדים יזמו וקידמו פרוייקט תמ"א על המגרש, אך לא לפי הבקשה הנוכחית שהוגשה שלא נתנו עליה את הסכמתם. 3. פגיעה בזכות הקניינית של המתנגדים ומתעלמת מזכות המתנגדים על חדר יציאה אל הגג והגג המוצמדים אל הדירה. 4. הבקשה מהווה הפרה של התחייבות היזם בכתב. 5. נתוני הבקשה אינם נכונים ומפלים לרעה את בעלי הדירות באגף האחורי.
11	דוד קונפורטי - מנורה 4, תל אביב - יפו 6941604, רעיה קונפורטי - מנורה 4, תל אביב - יפו 6941604	1. דירת המתנגדים נמצאת מול עורף הבניין. בבקשה לא בא לידי ביטוי המרחק בין הבניינים בעורף הבניין הנדון. 2. בניין מנורה 4 נבנה בנסיגה בכל קומה. 3. מול דירת המתנגדים מתוכנן מסתור כביסה גדול לאורך כל הבניין הנ"ל מהווה פגיעה בבניין מנורה 4. 4. התנגדות להבלטת מרפסות קדמיות בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין, יש לשמור על אחידות בין הבניינים מנורה 4, 6 ו-8. 5. התנגדות להקלה מנסיגה על הגג. ובניה במרחק '0'. 6. הקלה להגבהת גובה הבניין בחצי מ', נ"ל פוגע בערך הדירות בבניינים הסמוכים, ניתן לתת פיצוי ע"י דירות גן. 7. על העירייה לדרוש הגדלת מס' חניות בבניין, על הועדה לפעול בשיקול דעת.
12	גליה ליברמן - רוממה 5, תל אביב - יפו 6941905	הנני מביעה בזאת התנגדות להבלטת מרפסות לחזית האחורית של מנורה 6, מהסיבה שזו תקטין את המרחק בין רוממה 5, הבניין שבבעלותי דירה הממוקמת מול הצד האחורי של הבנייה המבוקשת - מנורה 6. המרחק המבוקש חורג בהרבה מעבר לאישור תמ"א 38, יצור מצב של צפיפות בין שני הבניינים - רוממה 5 ובניין מנורה 6 ומהווה פגיעה במרחק בין השכנים, פגיעה בתאורת אור היום, באיכות החיים, רעש, וחוסר בזרימת אויר. כמו כן הנני מביעה התנגדות לתוספת בנייה לגובה 8 קומות מגורים, דבר שיפגע בפרטיות שלי ובאיכות חיי. משב רוח ייחסם, הנוף יפגם, תיווצר הבלטה של הבניין יחסית לבניינים הסמוכים לו, מה שיצור עיוות, וחריגה משמעותית במראה שיווצר כתוצאה מכך.
13	אייל גלעד - מנורה 8, תל אביב - יפו 6941608, ליוויה גלעד - מנורה 8, תל אביב - יפו 6941608	1. בעלי דירות 5, 8, 9 בבניין מנורה 8, מתנגדים להקלות שאינן תואמות את אופי הרחוב ויפגע באיכות החיים של בעלי הדירות בבניינים הסמוכים. 2. מדובר בפי 3 מס' דירות מבוקשות לעומת

#	מתנגדים	נימוק
		קיימות. אשר תביא לעומס על התשתיות, פגיעה בדיירי הרחוב ובבאים לטיפול חלב וגני ילדים בקירבת הבניין. 3. מדובר בתוספת 2.5 קומות וללא נסיגה או דירוג מהרחוב.
14	אריק עוזי אוביץ - מנורה 8, תל אביב - יפו 6941608, ברק רוטברד - מנורה 8, תל אביב - יפו 6941608	אנו, בעלי הדירות בכתובת מנורה 8 תל אביב, הגובלים בבניין בכתובת מנורה 6, מביעים התנגדות לבקשה להיתר שבנידון. ראשית כל, ברצוננו לציין כי איננו מתנגדים לשינוי והתחדשות עירונית (במיוחד במקרה של המבנה הנ"ל), אך כן אנו מתנגדים לתכנון והיתר עם בקשות להקלות מופרזות שאינן מותאם לאופי הרחוב ויפגע באיכות חייהם של תושבי ובעלי הדירות בבניינים הסמוכים וכמו כן בהולכי הרגל ותושבי השכונה. בשכונת נאות אפקה המתחדשת, קורים ומתוכננים פרויקטים תמ"א רבים בשנים האחרונות. בפרויקט זה הבקשה היא לאישור של פי שלוש דירות מהמצב הקיים (מ-8 ל-24 דירות) כאשר במרבית הפרויקטים אושרו תוספות דירות של עד פי 2.5 (וחלקם אף פחות מ-2) מהבניינים הקיימים היום כשגם אלו הינם בעלי הצדקה כלכלית. לפי התוכנית וצפיפות הדיור בגין תוספת מתוכננת של 2.5 קומות אמורה להיות תוספת של 8 דירות, ובגין תוספת קומת עמודים אמורה להיות תוספת של עוד 2 יח"ד, סה"כ אמורות להיות מאושרות 18 יח"ד ולא 24 דירות. תוספת זו של 16 דירות (שכדי לממשה מבוקשות הקלות רבות כאמור בקומות הקרקע והגג), תגרום לתוספת רכבים משמעותית (מרבית הדיירים יעדיפו גם לחנות ברחוב ולא בחניון התת קרקעי) ותעמיס על התעבורה והתשתיות באזור (לשכונה כולה יש רק 3 יציאות וכניסות מרכזיות) תוך כדי פגיעה משמעותית באיכות החיים של תושבי הבתים הסמוכים במנורה 8, בו 9 דירות בלבד, ומנורה 4, בו 8 דירות. וכמו כן בפגיעה בבאי תחנת טיפת החלב הנמצאת ממול לבניין, וגני הילדים הנמצאים בסמוך ברחוב מנורה וברחוב למדן במרחק של פחות מ-100 מטרים. שני הבניינים הסמוכים כאמור (מנורה 4 ו-8), בנויים באופן מדורג ובנסיגה מהרחוב והינם בעלי 4 קומות בלבד. מתן אישור לבנייה של 6 קומות על עמודים וקומת גג (סה"כ 8 קומות) ללא דירוג ונסיגה, בבניין במנורה 6 שכבר היום הינו באותו הגובה, יפגע משמעותית באיכות החיים של הדיירים בבניינים הסמוכים, יטיל צל על הדירות שבבעלותנו, יפגע בקולטי השמש של הבניין, במראהו הייחודי של הרחוב (שבהמשכו בתים צמודי קרקע) וכמו כן יביא לירידת ערך הדירות שבבעלותנו. אנו מבקשים שגובה הבניין האבסולוטי יהיה בדומה לבניינים הסמוכים, וכמו כן שתבוצע בנייה מדורגת כמו בבניינים אלו על מנת לשמור על הייחודיות והאחידות של מקטע זה ברחוב מנורה ולצמצם את הפגיעה בנו.
15	מוטי שלו, עו"ד -	

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה תואמת תמ"א 38, יש לציין שמבחינת גובה הקומות, הנ"ל מבוקש בחריגה ממדיניות שנבחנה על ידי צוות התכנון שראה לנכון להמליץ על החריגה בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המפורטת. אי לכך לא ניתן לדחות את הבקשה	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לפי מניעים אלו.	
2		
3		
4	לעניין צפיפות, גובה הבניין וכל שאר טענות המתנגדת, הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38. הבקשה נבחנה על ידי צוות התכנון שראה לנכון להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המפורטת. בנוסף, ברחוב אושרו פרויקטים דומים עם צפיפות ומס' קומות זהה. לגבי המרפסות המבוקשות בחזית אחורית, הבולטות 1 מ' מעבר לקו הבניין האחורי של 8 מ', וזאת במיקום הקרוב למגרש המתנגדת, המרחק הכולל בין מרפסות אלו ועד לקו בניין אחורי במגרש רוממה 5, כ-15 מ', המהווה מרחק גדול בהרבה מעבר למינימום הנדרש בין בניינים.	מומלץ לא לקבל
5	ראי'ה התייחסות להתנגדות מס' 10	מומלץ לא לקבל
6	לא מבוקשת חריגה מקו הבניין האחורי. הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38, בנוסף, צוות התכנון ראה לנכון להמליץ על הבקשה, בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המפורטת. ברחוב אושרו פרויקטים דומים עם צפיפות ומס' קומות זהה. לגבי עומסי תנועה, הבקשה נבדקה תנועתית, ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א לאיזור ובהתאם לתקן חניה הנדרש.	מומלץ לא לקבל
7	לעניין צפיפות, גובה הבניין וכל שאר טענות המתנגדת, הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38, צוות התכנון ראה לנכון להמליץ על הבקשה, בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המפורטת. ברחוב אושרו פרויקטים דומים עם צפיפות ומס' קומות זהה. הבקשה הוגשה כדין במועד הנכון לפרוייקטים של תמ"א 38, טרם 08.2024.	מומלץ לא לקבל
8	1. הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. ביטול נסיגה על גג הבניין אינו רלוונטי להקלה, וניתן לאשר עבור הסדרת ממ"דים. 3. בחזית אחורית גדר בגבול המגרש המערבי, ברובה בגובה המותר, נקודתית בגובה 1.70 מ' בהתאם לטופוגרפיית המגרש. 4. המרפסות אינן חורגות מחזית הבניין לקו בניין צידי, לדיון דרום (בניין 4) אלא בחזית קדמית לרח' מנורה ובחזית אחורית, הנ"ל ניתן לאשר כהקלה ותואם מדיניות תמ"א 38. 5. הצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 6. צבע הבניין יהיה בהיר, בהתאם למדיניות העיר. 7. הגבהת גובה קומת הקרקע מבוקש לצורך הסדרת מגורים, וניתן לאשר. 8. גובה פנימי של קומת הגג המבוקשת 3.25 מ' לעומת גובה 3 מ' המותר, והנ"ל ניתן לאשר, בתנאי שגובה הגג המקסימלי יהיה 5 מ'. תשתיות נבדקות ע"י האגפים הממונים בעיריה, והנ"ל נמצא תואם מדיניות.	מומלץ לא לקבל
9	1-6 אין הועדה דנה בנושאים קניינים, ממליצים לפנות אל ערכאות המוסמכות לכך.	מומלץ לא לקבל
10	1-5 אין הועדה לתכנון ובניה דנה בנושאים קניינים, ממליצים לפנות אל ערכאות המוסמכות לכך.	מומלץ לא לקבל
11	1-3 המרחק בין המגרש נשמר כפי שהוא, בהתאם לקווי הבניין הצידיים, 3 מ' במגרש הבונה. מסתורי הכביסה בחזית דרומית מוצעים בתחום קווי הבניין המותרים ואין כל מניעה לאשר אותם. 4. נעשה תיאום עם צוות תכנון, והתכנון הנ"ל אושר בהתאם למותר ובהתאם לפרוייקטים אחרים ברחוב, המרפסות הקדמיות בולטות עד 2 מ' מקו הבניין הקדמי, בהתאם למותר, ו-3 מ' מגבול המגרש הקדמי. 5. ביטול נסיגה נקודית על הגג נדרשת לצורך הסדרת ממ"דים וניתן לאשר גם ללא הקלה. 6. גובה הבניין אינו גבוה מהמותר, מדובר בהגבהת תיקרת דירת הגג בהתאם לאפשר. 7. הבקשה נבדקה ע"י יועצי תנועה ונמצאה תואמת תקן חניה ומדיניות העיר.	מומלץ לא לקבל
12	1. המרפסות המוצעות בחזית אחורית, בולטות 1 מ' מעבר לקו הבניין האחורי של	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	8 מ', וזאת במיקום הקרוב למגרש המתנגדת, המרחק הכולל בין מרפסות אלו ועד לקו בניין אחורי במגרש רוממה 5, כ-15 מ', המהווה מרחק גדול בהרבה מעבר למינימום הנדרש בין בניינים. 2. לעניין צפיפות, גובה הבניין וכל שאר טענות המתנגדת, הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38 אזורית. ברחוב אושרו פרוייקטים דומים עם צפיפות ומס' קומות זהה.	
13	הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת תמ"א 38 אזורית, בנוסף, צוות התכנון ראה לנכון להמליץ על הבקשה, בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המפורטתברחוב אושרו פרוייקטים דומים עם צפיפות ומס' קומות זהה.	מומלץ לא לקבל
14	הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת תמ"א 38, צוות התכנון ראה לנכון להמליץ על הבקשה, בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המפורטת, בנוסף, ברחוב אושרו פרוייקטים דומים עם צפיפות ומס' קומות זהה.	מומלץ לא לקבל
15		

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

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 28.04.2025
חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 01/01/2025:

הבקשה כוללת:
מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 24 יחידות דיור(19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-5 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם ל-תא/מק/9072:
36 מקומות חניה לרכב פרטי(36=5X2+19X1.33),
2 מקומות חניה לרכב נכים,
3 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:
36 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- באישור מורשה נגישות מלכה איגר,
3 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,
24 מקומות חניה לאופניים- 17 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה+7 מ"ח בפיתוח קומת קרקע.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:
תכנון תנועת עונה לדרישות התקן ותואם תכנית מאושרת ע"י אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור תכנון המוצע בכפוף מילוי תנאי טכני.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 16.07.2025
מתוכנן חדר אשפה עם עגלות ומיכלים בהתאם לנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.11.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8,742.50. יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,842.50 יינטעו עצים ברחבי העיר. עץ מס' 1 צמוד לקו הבניין הצידי ולכן לא ניתן לשמרו במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור. סכימת חלחול תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 16.07.2025

מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 28.07.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	13.00	43.00	6.00	כריתה	7,942.40
2	הדר מ.ל.י - לא עץ	4.00	7.00	4.00	כריתה	0.00
4	אזדרכת מצויה	6.00	35.00	4.00	כריתה	800.10
5	ברכיכיטון צפצפתי	5.00	17.00	3.00	שימור	1,481.00
6	ברכיכיטון צפצפתי	5.00	15.00	2.00	שימור	1,153.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 28.08.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.08.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 1187 בגוש 6625 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 שחוזרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 27.08.2024)

המלצה לתת היתר

עמ' 51

מידע: 24-00969 רישוי: 24-1571 ת.בניין: 0881-006

צורף הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים החוזרים לגבולות השטח הציבורי

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 28.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 1187 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 27.08.2024)

המלצה לתת היתר

צורף הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים החוזרים לגבולות השטח הציבורי

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 28.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 1187 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 27.08.2024)

המלצה לתת היתר

תיאור הדיון צוות התנגדויות

צוות מקצועי: עירית צפתי.

מטעם המבקשים: אריאל לב ארי, ענבר קסטי - יזם, עודד רפופורט הבעלים בבניין, עו"ד ברק קינן ב"כ היזם, יואב תשובה - עורך הבקשה, דני ארז המבקש.

גליה ליברמן: רוממה 5 - צד אחד של הבניין גובל עם מנורה 6 - ממול, זה יהיה בעייתי האויר ייתקע, הנוף יהיה כזה שאני יראה מגדל של 8 קומות, מבחינה אסתטית. אם יגביהו את הבניין, יוכלו להסתכל אלי לתוך הבית, מטרד של פרטיות. החנייה צפופה לחנייה שלנו, זה מפריע לי בעניין של זיהום אויר.

ברק רוטנרד: מנורה 8 - הדבר הראשון, כאשר הבניין שלנו נבנה העירייה אישרה בניין מדורג 4 קומות, לא אישרה בניין יותר גבוה. הטענה היתה לפני כ-15 שנה שלא השתנתה כאשר אופי הרחוב מצדו המזרחי, כולו בניינים

יוסי קליין: שרי ברקסבר, קשה לי להתנגד להתחדשות עירונית, צריך להתחשב בשכנים, הבקשה כאן היא קצת מוגזמת. לשכונה ולרחוב יש אופי מסוים, הפריזו בכולם, יש כאן 10 סעיפי הקלות. התוכנית עצמה זה תמ"א 38,

גיא גולובי: בתמונת חזית של הבניינים 8 ו-4, יתווספו מספר רב של דירות, להוריד עץ כדי שיעשו כניסה נפרדת ליחידת הדיור.

רועי אורלן: הגג מוצמד לשטח של המבקש בטאבו. אתם צריכים להקפיא את הדיון בבקשה. פגיעה קשה.... מוטי שלי: נכנסתי לדירה שלי בשנת 2013, אנחנו גרים באגף האחורי, נבחרה נציגות לתקופה מסוימת באמצעות הוואצאפ. אנחנו מבקשים לנסות לגשר בין המתנגדים לבין המבקשים. כל התכנון השתנה באופן שגם יצר לנו מנים קיימים, התוכנית נעשתה ללא הסכמה. בשטח של הגג של משפחת ארן, זה חלק מהדירה, כאשר הם הכניסו את עצמם לנציגות, הם פעלו בניגוד עניינים, כך שכל התמונה משתנה. היו מעל 4 הסכמים שהשתנו מאז, יש פה עניין של תום לב, התנהגות בלתי סבירה. בהסכם הסכמנו ליזם 21 יחידות דיור, וגם התחשב כמה שאפשר לשכנים שגרים לידינו. מדוע פסלו את החתימה שלי ב-6.6.24. כאשר אישרתי אותה ולא היתה שום סיבה לפסול

אותה. כשאין את הרוב הנדרש במיוחד בבתי משותפים, לכן כאן בא ניגוד עניינים. חשבתי שכבוד הוועדה. אישרו לבנות 7.65 בגובה של 8 קומות, לי אין התנגדות. לבוא ולשקול לנסות להגיע להסדר ולהקים את התמ"א. 6.65 זאת הבקשה שלהם, הנקודה כאן ברגע שהתגבשו התנאים לעשות את ה-7.65 היה צריך לשבת יחדיו ולא לפעול בניגוד.

יואב תשובה: אני מתכנן די הרבה בניינים בשכונה, אני מכיר את החוקים ואת המדיניות של תמא 38, ואצ כל ההליכים שביצענו כאן, ביצענו גם בתכנון מוקדם ובירור הזכויות מול הצוות וכל הדברים האלה די נעשו בתיאום עם העירייה. יש דברים שנשמעו, חלקם נכונים וחלקם איזשהם חששות שאני אצליח להפריח אותם. אין שום כוונה להגביה את הבניין. ההגבהה של קומת הקרקע מ-2.30 נולד מקומה מפולשת לטובת קומת חנייה, אי אפשר לייצר קומת קרקע במפסל 2.30. לגבי כמות ההקלות, יש הקלות ששייכות לתמא 38, אין שום הקלה שהיא יוצאת דופן מכל בקשה להיתר אחר בעיר, הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין, זה משהו שמאשרים בשגרה. מי שניזוק מזה זה היזם שצריך לחפור יותר את קומת המרתף, השפעה סביבתית. נושא הקלה בגובה קומת גג, זה משהו שהוא די מוכר, קומות הגג נמוכות מההנחיות המרחביות שקובעות שקומה יכולה להגיע ל-3.5 וג1 מצהירה 3 מ', שמרנו שיא גובה של קומת הגג, היתה נסיגת לגבי קומת הגג, ולגבי המסתורים, כאשר עושים 2 מ' למתקן, במקומות שזה מתאפשר ניתן לעשות זאת. כל המזגנים מחוקמים על הגג, הם ממוספרים. ההצמדה של קומת הגג לצד אחד, זה מופיע בתור הקלה, לפי התוכנית לא מדובר בהקלה, זה בשיקול דעת של מהנדס העיר, דבר שקורה די הרבה ובמקרה שלנו, אנחנו מצניעים רק את קומת הגג. דבר שקורה די הרבה בתוכניות ובבניינים, אי אפשר לבנות את קומת הגג, בהמשכיות של הממ"ד. קו בניין אחורי הוא 8 מ', לא ביקשנו קו בניין, חוץ מהמרפסות, זה די נרחב לשכונה. לגבי החניות, שיחנו קרוב לבניין ברוממה 5, כל החניות שלנו, הן בחניון תת קרקעי מאוורר. הוצג שהבניין שלנו 9 קומות, הוא סך הכל 7.65 קומות, כאשר יש טופוגרפיה שמטפסת בחלק האחורי. לכיוון רוממה 5 הבניין הוא בן 6.54 קומות. יש משהו לגבי נושא החריג של הגובה, בניין מנורה 2, הוא בן 8.5 קומות. ומול הבניין שלנו, נכון שיש אזור מאוד פתוח של שטחים חומים, אבל זה בעצם מייצר איזשהו מרחב ברחוב הזה, שלא קיים ברחובות האחרים, ש2 הצדדים גובהם בצורה הזאת. נושא העץ מספר 1, סיאם רודי, הוא עם רדיוס של 4 מ' ולא נמצא בקו הבניין, בשביל להגן על העץ הזה, אין חניון תת קרקעי והבניין יכול להיות שיהיה בניין ב-30 אחוז בקומה, אבל זאת המשמעות לשמר עץ כזה. אי אפשר להעתיק את העץ הזה. יש לנו פיצוי נופי ושתילה של עצים משלימים בתוך המגרש.

עו"ד ברק קינן: הצוות שלנו מול האדריכל עבדנו על פי מסמך מדיניות ועל פי הוראות התכנון והבנייה. אני מבין את החששות של המתנגדים, ברור שבלי 7.5 קומות לא נצליח להוציא את הפרויקט הזה, מדובר ב-8 דירות קיימות, 24 יחידות דיור בבניין החדש. צריך לקחת את הדברים בפרופורציה. יש כאן מרתף חנייה, זה משפיע לטובה, עמדו כאן בכלל שאפשרי. כמובן שצריך לעשות התחדשות עירונית. לגבי 2 בעלי הדירות שעדיין לא חתמו, אני בדרך כלל מצליח להגיע להסכמות. אני מבקש לאשר את הפרויקט הזה, יש עדיין דרך ארוכה על מנת לאשר אותו. ההקלות כאן הן מינוריות, אין לזה שום השפעה. אנחנו מבקשים לאשר את התוכנית.

דני ארז: ארז תירוש היזם, אנחנו בונים 2 בניינים בסוף שלד, אני מכיר טוב את הכלכליות. לא שינינו שום דבר בתמורות. לזוג ארן ישבנו איתם בניסיון נעים להתחבר, כולל היום ניסינו להגיע לגישור עם עורך הדין. גם היום במתווה שנתנו להם פיצוי על הגג. הרעיון הוא שהם באמת לא רוצים. יש לנו כמעט 15 בניינים בשכונה שאנחנו עובדים איתם. לדעתי הפתרון היחידי לסיים כאן, נלך לדיון אצל המפקחת, היא תגיע למסקנות שלה להגיע לגישור.

מוטי שלו: אני רוצה לדבר על ההקלות, צריך לשתף את כל הדיירים ולא להסתיר מהם. אני בספק אם ההקלות מתאימות לתכנון, כאשר יגלו שיש פגיעה בחלק האחורי. הערה לגבי התכנון שהוא חשוב, פרויקט תמא 38 מעודד מדידה של מודד מוסמך שמודד את הדירות וקובע את גודל הדירות, וככה קובעים את גודל הבניין.

בהתייחס לטענת המתנגדים כי הבניין לא זכאי לפרוייקט תמ"א 38 מאחר וההיתר יצא בתאריך 24/01/1980 יש לציין כי הנושא נבדק במסגרת תיק המידע וניתנה חו"ד היועצת המשפטית חגית המאירי פרלרוט, וכי ניתן לראות במבנה כמבנה אשר ההיתר לבנייתו הוצא קודם ליום 1.1.1980 לצורך תחולת התמ"א.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת תמ"א 38, כמו כן, נבחנה על ידי צוות התכנון שראה לנכון להמליץ על החריגה במס' הקומות בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המפורטת.
 2. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף (מרתף עליון חלקי) 24 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
 - א. הבלטת גזוזטורות בחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר 5 מ' (40%) והאחורי 8 מ' (25 %)
 - ב. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' ל-2.95 מ' לצורך הסדרת מגורים.
 - ג. הגבהת בניה על הגג עד לגובה של 3.25 מ' במקום 2.95 מ', ולא יותר מ-5 מ' גובה מירבי, כולל מערכות טכניות.
 - ד. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי הדרומי עד ל-1.7 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
 - ה. הסדרת פרגולה ללא נסיגה בקומת הגג בחזית צידית דרומית לעומת 1.20 מ' לפי הוראות תכ"ג/1.
- 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	אישור יו"ר ומתכנן המחוז עבור פרוייקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה.

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	דילול נוף וחיזור שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות ומקורות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,742.50 ₪.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	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	גבין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

מאיה נורי שקד: קודם כל ראיתי שיש הערות נוספות: המגרש נמצא בטבעת הראשונה בתב"ע 70. אי אפשר לתת היתרי בנייה מכוח תמא 38, אלא מכוח זכויות מוקנות מתוכנית שניתן להוציא מתוכה היתר. התקבלה חוות דעת גובה המבנים יכול להגיע עד 8 קומות בהתאם להוראות ת.א. 5555, מה שאני יודעת שהתוכנית הזאת לא אושרה, האם זה אפשרי לאשר את הדבר הזה, שעושים אותה מכוח תוכנית שמתוכננה לא ניתן לתת היתר. דבר שני, ממה שאני מבינה הבניין הזה רשום בעמוד 7, בעצם היה מוגדר כמבנה צמוד קרקע והבנייה הנוכחית היא בניגוד לתב"ע שלא תוקנה והייתה בקשה הרבה שנים של הדיירים לתקן את התב"ע והדבר הזה לא קרה, הדבר יכול להוות בעיה בערעור במחוזי, בעקרון היום יש 4 קומות על עמודים והדבר הזה לא תואם תב"ע. ביקשו המון שנים לתקן את התב"ע והיא לא תוקנה. עכשיו אם הם יגישו ערעור, ועדת המחוזי יכולה לקחת אותם אחורה והתוכנית תיפול. עוד דבר, בעצם ממה שאני מבינה שינוי את אחוז ההסכמות מ-80 ל-66 ובעצם הייתה איזה שהיא חלופה א' שהייתה מוסכמת על הדיירים, ובאישורו של שיש ההסכמות הגישו בחזית הקדמית, בגלל שבעורף יש פחות דיירים ובקדמי יש יותר דיירים, יצר איזשהו סוג של קיפוח לדיירים מאחור, כרגע יש ויכוחים, אלה שמאחורה מכניסים את השירותים ללב הדירה, לאיזה שבחזית יש מסתורי כביסה הרבה יותר גדולים, הרוב מקפח את המיעוט, אני רוצה להבין מה אנחנו בתור ועדת תכנון האם יש לנו דרך לתקן את הדברים האלה.

ליאור שפירא: אני מבקש לשוב ולדון בבקשה הזו.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0023-2 מתאריך 31/12/2025

לשוב ולדון בבקשה לבקשת יו"ר הוועדה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

עיריית צפתי: מדובר בדיון נוסף לבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 7.65 קומות.

חן אריאלי: יש כל מיני הוראות שמאיה נתנה בדיון הקודם, האם תוכלי להתייחס לזה?

עתליה אמיתי: לפי התב"ע 5555 טרם אושרה, הפרויקט הזה היה יוותר משנתיים בטיפול של צוות תכנון, הבניין קיים בפועל 5 קומות, 4 מעל עמודים, לפי 5555 אפשר לאשר 4 קומות, היה תאום תכנון עם הצוות והם החליטו לתת 7.65 הריסה ובנייה מחדש, היה לנו מספר פגישות עם הצוות יחד עם עו"ד הראלה, ראינו שיש התנגדויות המתנגדים לגובה שהבניין גבוה, אבל בפגישה הסברנו, מנורה 2 בניין קיים הוא 8.65 קומות.

חן אריאלי: בדיון הקודם, מאיה שאלה ויו"ר הוועדה ביקש שנברר ונשוב ונדון. לא נעשה בירור ולא חזרתם עם תשובות.

מאיה נורי שקד: מנורה 6 נמצאת בתוך הטבעת של תמא 70, ויש חריגה מתמא 70 מהזכויות האלה, מכוח שניתן להוציא היתר, שהיא לא אושרה בכלל, תוכנית 5555. אני לא צליחה להבין שהחריגה מתמא 70 במנורה 6 איך היא עדיין מתקיימת.

לירון שחר: מדובר בבקשה מכוח תמא 38, לאחר הדיון הקודם הכל נבדק ודיברנו על זה בהכנה, זה לא מכוח תמא 70 אבל זה בתחום תמא 70 על מנת להוציא את ההיתר נדרש אישור מתכנן המחוז כתוב בתנאים להיתר, יש התייחסות כרגע 5555 שזאת תוכנית לא מאושרת, לאור שאלתך הוספנו התייחסות והכל תקין.

עתליה אמיתי: לגבי תוכנית 5555 כל האזור, יש הבדל מהותי משני צידי רחוב מנורה, הצד האי זוגי ששם יש הרבה היתרים והוא קיבל 8 קומות ורציף, הצד הזוגי, למעשה זה הבניין היחיד שקיבל הוראות בתוכנית 5555, בגלל שהרוב שם זה השיכון צ'כי, מדובר בכתיים צמודי קרקע, אנחנו עכשיו בעצם נרטיב שהתוכנית תעלה למחוז ונוסיף את 2 הבתים שלצידי וכולם יקבלו את אותו התייחסות של 7.65 קומות.

מאיה נורי שקד: יש טענה, קיבלנו מכתב קורע לב, שמי שבצעם הם בעד הפרויקט, יש הבדל מהותי בין מה שמקבלים בחזית לבין אלה שמקבלים בעורף, האנשים בעורף הם פחות, 25% ויש את ה-75% הם אלה שתומכים ואנחנו באים וכותבים ורואים איך הבניין נראה, ומה ההבדל, הדיירים בעורף היום יש להם דירה מרווחת.

חן אריאלי: את מדברת על התמורות.

מאיה נורי שקד: אני מדברת על התכנון, אם לוקחים דירות שהם ריבועיות והופכים אותם למלבניות, זאת ירידה באיכות חיים, אנחנו לא צריכים לתת יד להתנגדות של היזם. אנחנו צריכים להסתכל על התכנון של הבניין. בסופו של דבר אני חושב שיש כאן בעייה. אני חושבת שהיו צריכים להתייחס לזה גם בהתנגדויות.

לירון שחר: אנחנו לא מתעסקים עם התמורות, לעניין הדירות שנוצרות ריבועיות/מלבניות, אני סומכת על הרישוי הכל תואם לדין לתקנים ולחוק, ואיך שהיזם חילק את הדירות זה לא העניין שבטיפולנו.

חן אריאלי: ההתנגדות ביחס לחלוקת הנכסים, זאת התנגדות שאנחנו לא יכולים להתערב בה.

אהוד עמרם: אין לנו את הסמכות להתערב בחלוקה הפנימית של הדירות ובאופן הבינוי שלהם.

מאיה נורי שקד: מה דעתכם על הממשק של הדירות האחוריות.

מאיר אלואיל: יש לנו סמכות שהדירה תואמת את תקנות החוק. אם הדירה לא תואמת, יש גם אחריות של האדריכל ואנחנו מוודאים את זה, לגבי העדפה של הדיירים, בסוף הדירה נהפכת להיות נכס שהוא יכול לסחור איתו.

מאיה נורי שקד: אנחנו צריכים לוודא, אנחנו נותנים לבכרונות של יזם.

חן אריאלי: תכנונית הם לא הופכים אין לך כלים להתערב פה. אסור לנו להתערב בסוגיות האלה.

מאיה נורי שקד: יש התנגדות שבן אדם הגיש.

אביגדור פריד: אם יש בעייה של הפליה לא חשוב מאיזה סיבה, המפקחת על הבתים המשותפים, התיק הזה היה נפסל ב-33 דקות, יש פסקי דין מעבר למפקחת, בנושא הזה של הפליה.

חן אריאלי: אנחנו לא הריגולטור שעוסקים במקרים כאלה.

מאיה נורי שקד: אני מציעה שאפשר לשבת עם היזם.

חן אריאלי: את יכולה להצביע, יש ריגולטור שזה התפקיד שלו שעוסק בסוגיה כזאת, הטענה שלנו היא לא מול העירייה, ואנחנו נוקטים בהליכים משפטיים כלפי היזם.

מאיה נורי שקד: כשאנחנו מקבלים איזה תוכנית והיזם מציג את התוכנית, בסיטואציות כאלה אנחנו צריכים לחשוב על המיעוט שאולי היזם רוצה לדפוק אותו שהוא לא תמך בו בהתחלה.

אביגדור פריד: לטובת התושבים ולטובת הפרויקטים, ליבי על המקרה, אבל אין לנו סמכות בעניין.

אלחנן זבולון: למיטב ידיעתי הפרויקט הזה לא יצא לפועל לא פחות מ-100% חתימות.

אביגדור פריד: יש פסק דין חד משמעי שדייר הפלו אותו לרעה, זה אחד המקרים הראשונים הבודדים שבת המשפט פסק לטובת דייר סרבן, העניין הזה מאוד רגיש. בעצם זה במערכת היחסים בין בעלי הדירות.

חן אריאלי: יש צורך בהצבעה שמית, מאיה שקד נורי מתנגדת, והשאר אנחנו בעד: חן אריאלי, נוי אלראי שניצר, ד"ר דייבי דישטניק, ואלחנן זבולון. דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה לפי חוות הדעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38, כמו כן, נבחנה על ידי צוות התכנון שראה לנכון להמליץ על החריגה במס' הקומות בהתאם לחוות דעת צוות התכנון.
2. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף (מרתף עליון חלקי) 24 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:

א. הבלטת גזוזטרות בחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר 5 מ' (40%) והאחורי 8 מ' (25%).

ב. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' ל-2.95 מ' לצורך הסדרת מגורים.

ג. הגבהת בנייה על הגג עד לגובה של 3.25 מ' במקום 2.95 מ', ולא יותר מ-5 מ' גובה מירבי, כולל מערכות טכניות.

ד. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי הדרומי עד ל-1.7 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

ה. הסדרת פרגולה ללא נסיגה בקומת הגג בחזית צידית דרומית לעומת 1.20 מ' לפי הוראות תכ"ג/1.

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	אישור יו"ר ומתכנן המחוז עבור פרויקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה.

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 ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח

עמ' 58

מידע: 24-00969 רישוי: 24-1571 ת.בניין: 0881-006

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות ומקורות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,742.50 ₪.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	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	גגין 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 ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0945	תאריך הגשה	18/05/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	גדנ"ע 3	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/210, 6638/167	תיק בניין	0917-003
מס' תב"ע	1856, 2082, 2550א, 2754, 2907, 3407, 347ג, 1	שטח המגרש	696.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טל עפר רגב	וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207
מבקש	דר רגב	וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207
בעל זכות בנכס	טל עפר רגב	וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207
בעל זכות בנכס	דר רגב	וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207
עורך ראשי	נאוה רגב	הראל 8ב, תל אביב - יפו 6927633
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאוה רגב	הראל 8ב, תל אביב - יפו 6927633

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המערבית של המגרש (קיימים 2 מבנים נפרדים) והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות, עם בנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת-קוטג' בקיר משותף. על המגרש: 2 מקומות חנייה לא מקוריים זה אחרי זה במרווח הצדדי בצמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי (לכיוון שצ"פ), פרגולה במרווח האחורי, רצועות גינות וחצרות אנגליות.

מצב קיים:

על מגרש הפונה בחזיתו הצפון מזרחית לרחוב גדנ"ע ובחזיתו המערבית לשביל ציבורי ובחזית הדרומית - לשצ"פ.קיים מבנה המחולק ל2 יחידות, כעת מבוקשת הריסת כל בניה קיימת במחצית המערבית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
09-1542	13/09/2009	10-0062	03/02/2010	בניה ללא תוספת שטח גדר עד 1.5 עבור יח"ד המזרחית..

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 2 תתי חלקות, תת חלקה 1 בבעלות המבקשים כולל הצמדה בשטח של 323מ"ר. נשלחו הודעות לתת חלקה 2 לפי תקנה 336 והתקבלה התנגדות. לתת חלקה 2 מומצמד שטח של 373 מ"ר.

התאמה לתב"ע | תכנית 347 הופקדה 1955 | תכנית 1856 הופקדה 1977 | תכנית 2082 הופקדה 1981 | 3450 הופקדה 2005 | 3598

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	696 מ"ר 348 מ"ר - חלקם היחסי של המבקשים		
מספר יחידות דיור למגרש	2	2, היחידה הנדונה הינה היחידה המערבית.	-
מספר קומות	2 + ג'1	2 + ג'1	-
שטח קומה	לפי תב"עות 347 ו1856: בקומת קרקע: 25% מחלק יחסי של 348 מ"ר השווים = 87 מ"ר 12.5 מ"ר המרת מבני עזר לפי תכנית 3450=99.5 מ"ר 28.6%	95.48 מ"ר 27.43% משטח המגרש.	הערה: שטח של מבנה העזר מנצלים בקומת הקרקע בשיעור של 8.48 מ"ר.
שטח קומה שניה	75% משטח קומת הקרקע (85 מ"ר) השווים = 65.25 מ"ר 18.75%	90.10 מ"ר (25.89%)	הערה: בקומה שניה מנצלים של של מבנה העזר בשיעור של 4.02 מ'
סה"כ שטח עיקרי מותר	87 מ"ר + 65.25 מ"ר + 12.5 מ"ר (המרת מבני עזר לפי תכנית 3450) סה"כ = 164.75 מ"ר (47.4%)	185.58 מ"ר (53.32%)	20.83 מ"ר (שמהווה 5.92 %) (פורסמה הקלה לתוספת של 6% משטח המגרש המהווים 20.88 מ"ר.
שטחי שירות	ממ"ד בשטח נטו של 9 מ"ר + עובי קירות	הממ"ד מתוכנן בקומת המרתף.	
שטחי שירות	בליטות כהגדרתן לפי פרוטוקול וועדה משנת 1996- ללא הגבלה.	מוצעות בליטות	היטל הכרכוב לא חושב במניין השטחים כשטח שירות, ניתן תנאי טכני.
קו בניין	6 מטרים כלפי רחוב גדנ"ע (צפוני)	6 מטרים	-
קו בניין אחורי	5 מ' לכיוון דרום	9.18 מ'	-
קו בניין צדדי 1	3 מ' לכיוון מערב בבניה חדשה של מגורים, קו בניין 3 מטר הינו מחייב לכיוון שביל ציבורי.לפי תב"ע 3598 החלה על המקום.	3 מ' לעמט גגון כניסה שבולט מעבר לקו הבנין ב0.50 מ' ומוצע כפליים מרוחב הדלת בהתאם לתקנות החוק.	
קו בניין צדדי 2 תוכנית מופקדת	קיר משותף לכיוון מזרח	קיר משותף	

בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	565 משטח הגג או 40 מ"ר לפי הקטן ביניהם.	10.37 מ"ר + מסתור כביסה בגובה 1.9 מ'	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	3.1 מ' נטו	יידרש תיקון גובה קומת הגג עד 3 מ' מקסימום, נדרש תנאי טכני.
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	3.62 מ'.	
נסיגות בנייה בשלבים- מקו חזית קדמית:	2 מ'	2.76 מ' מחזית לרחוב. 6.28 מ' מחזית צד. 2 מ' מחזית אחורית	
משאר קוי החזיתות:	1.20 מ'		
התאמה לבינוי:	התאמה לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג או לגגות הקיימים.	לא הוצגה תכנית עתידית.	הצגת תכנית עתידית לבנייה על הגגות תידרש כתנאי טכני
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם	

חניה | תכנית 2550א' וההנחיות המרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תקן חניה נדרש	2 מ"ח אחד 18 מ"ר, שני 15 מ"ר, סה"כ 33 מ"ר	2 מ"ח לא מקורים	
מיקום החניות	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי	
רוחב שער הכניסה	עד 3.0 מ'	2.80 מ'	

בריכת שחיה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	הבריכה מוצעת במרחק 1 מ' מגבול המגרש האחורי ו11 מ' מגדר ההפרדה לכיוון מזרח.	-
שטח	לפי הנחיות מרחביות-שטח הבריכה שמחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או על 5% מהשטח הפנוי מבינוי מעל-	15.67 מ"ר	-

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקרקע במגרש, הגדול מבניהם.		
מתקנים טכניים	חדר מכונות תת קרקעי	חדר מכונות תת קרקעי, בשטח 2.6 מ"ר.	-
בטיחות	משטח מונע החלקה -גדר בטיחות מסביב לבריכה.	משטח מונע החלקה בכל היקף הבריכה וגדר בטיחות עם שער מסביב לבריכה.	-
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	מוצעת בריכה במרווח האחורי.	-

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	1	1	
שטח	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 25% מהשטח בבעלות המבקשים- 87 מ"ר. + שטח של המרת מבנה העזר לשטח עיקרי בשיעור 8.48 מ"ר = 95.48 מ"ר. בנוסף ניתן לאשר ממ"ד בשטח המנימלי הדרוש בכ- 12 מ"ר. ללא הקלה. סה"כ 107.48.	96.48 מ"ר כולל ממ"ד בשטח נטו של 10.27 ושטח ברוטו 13.34	
שימוש	אחסון, חדר משחקים, חדר כושר, מרחב מוגן.	ח. משחקים, ח. כושר, ח. רחצה. ממ"ד.	
גובה קומה	4 מטר	2.79 מ'	
חצר חפורה	- חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק המינימלי בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ'.	מוצעת חצר חפורה במרווח הצידי לכיוון מערב ברוחב 2.1 מ' ובמרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש הצידי ושטחה 9.66 מ"ר. בנוסף חצר חפורה בחזית הקדמית בתוך קווי הבניין ברוחב 1.67 מ' ובשטח 2.51 מ"ר	פורסמה הקלה לגבי רוחב חצר אנגלית עד 2 מ' שניתן להמליץ לאשר
כניסה נפרדת למרתף	למרתף שמשמש משרד לבעל מקצוע חופשי	מבוקשת כניסה למרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי	פורסמה הקלה לתוספת כניסה למרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.
הגדרת מרתף	מעל 50% מתחת לקרקע.	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

כן	לא	הערות

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מוצעות מצללה בקרקע, במרווח האחורי בתוך קווי הבניין בשטח 32.71 מ"ר.		X	שטח המצללה
גדר קדמית (צפונית מזרחית) לכיוון רחוב גדנ"ע : 1.5 מ' גדר צדדית לכיוון מערב: 1.48 מ' גדר הפרדה מזרחית: מדורגת עד 2.10 מ' יידרש תנאי טכני בנידון להנמכתו עד 2 מ' מקסימלי כפי שפורסם. גדר אחורית לכיוון דרום: עד גובה 1.92 מ' ופורסמה הקלה בנידון		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס הרחוב 21.65, מפלס 0.00 המוצע 22.5, גבוה ב0.85 ממפלס הרחוב אך בגלל שבשביל הגובל קיים מפלס של 22.37 המפלס המוצע גבוה ב0.17 ממפלס השביל וניתן לאשר.		X	מפלס כניסה קובעת
107 = 32% מ"ר שטח מחלחל		X	חלחול
		X	פיתוח שטח
		X	רצועת גינון
מוצעים מסתורי מערכות בסמוך לקו החלוקה הפנימי בחלקה (במרווח הקדמי כלפי רחוב גדנ"ע). המסתורים מוצעים עם גישה חופשית מהרחוב ועם שערים שאינם נפתחים כלפי הרחוב בהתאם לנדרש.		X	מסתורי מערכות בגדר
מסתור דוד אגירה ומזגנים מוצע על גג טכני מעל לקומה א.		X	מסתורים

הערות נוספות:

הבקשה עברה תנאי הסף בתאריך 20.12.2024 , לכן ניתן לבניה חדשה להמליץ על הקלות. התייחסות בדרישה ניתנה לגבי תכ' מתוקנת שהוגשה בתאריך 1.02.2026 שכוללת תיקונים הנדרשים לרבות ביטול חריגה מעבר לקו הבנין הצדדי המערבי לכיוון שביל ציבור שהינו קו המייחב לפי תכ"ע 3598 החלה על המקום. .

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 43.75% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	2
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר משפחה	3
הקלה לגובה גדר החורג מ1.5 מ ועד 2 מ	4
מקלה ברוחב חצר אנגלית 200 במרקום 150 במקום בו יש קפיצה במבנה מעל.	5
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צידי ואחורי במרחק 1 מ' מגבול המגרש במקום 2 מ' הקבוע בתכנית	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה יחסית של 6% מהשטח המגרש המהווים 20.88 מ"ר מעל 47.4 % (כולל המרת שטח של מבנה העזר לשטח עיקרי)..	1
לא ניתן להמליץ על הקלה,של 10% מעבר לקו הבנין הצדדי המעברי, שכן לפי תכנית 3598 קו בניין של 3 מ' כלפי שביל ודרך משולבת הינו מחייב, לאור זאת הוגשה תכ' מתוקנת. .	2

#	התייחסות
3	ניתן להמליץ על הקלה להסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.
4	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת הגדר בגבול המגרש האחורי הדרומי לכיוון שצ"פ עד 1.98 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים והגבהת גדר דהפרדה עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
5	ניתן להמליץ על הקלה ברוחב חצר חפורה /מונמכת ובנייתה ברוחב של 2 מ' לעומת 1.5 המותרים.
6	הקלה לא רלוונטית, לפי תכנית 2754 יש למסור הודעות לשכנים הגובלים במתכונת הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	נילי קנטי - גדנ"ע 3, תל אביב - יפו 6927303	עיקרי ההתנגדות: 1. היעדר הסכמת המתנגדת לבניה. 2.שטח ההצמדה של המתנגדת גדול משל המבקשים ואמור להתבטא באופן חיושב הזכויות. 3. אישור לקוי של מהנדס השלד. 4. הבריכה מוצעת בסמיכות לתת החלקה של המתנגדת ותפגע ברווחתה ופרטיותה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. נמסרו הודעות לפי תקנה 36' למתנגדת 2. נסח הטאבו מציין כי החלק ברכוש המשותף הינו 1/2 ולכן החלק בזכויות הינו לפי 50% משטח המגרש. 3. הצהרת מתכנן השלד אינה נוגעת לנכס שבבעלות המתנגדת אלא בנוגע לדרך ושצ"פ הגובלים בחלקה ממערב ואין בנדון כדי לפגוע במתנגדת. 4. הבריכה מוצעת במרחק מינימלי של 1 מ' מגדר ההפרדה ובתוך חלקת המבקשים כנדרש.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.09.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 16/12/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.0 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 18.09.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.03.2026

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 6,183 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3,383 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
עץ מס' 7 שונה לבקשתנו מכריתה לשימור. יש לעדכן אותו לשימור בטבלת העצים במערכת, יש להרחיק את פילר החשמל ואת בור החלחול מרדיוס השורשים המוגן ולטעון מפרט שימור בליווי אגרונום מלא (תנאי טכני)

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 18.09.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר החושחש	6.00	19.00	3.00	כריתה	
2	אפרסמון (זריע)	7.00	14.00	3.00	כריתה	
3	הדר החושחש	3.00	15.00	4.00	כריתה	
4	קזוארינה שבטבטית	11.00	30.00	6.00	כריתה	2,798.00
5	סייגרוס רומנזוף	7.00	30.00	6.00	כריתה	
6	סייגרוס רומנזוף	5.00	10.00	4.00	כריתה	
7	פיקוס בנימינה	7.00	44.00	12.00	שימור	8,754.00
8	ברכיכטון אדרי	9.00	35.00	5.00	כריתה	3,385.00
10	שלטית מקומטת	12.00	40.00	11.00	שימור	13,062.00
11	אזדרכת מצויה	14.00	50.00	12.50	שימור	7,065.00

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 11.11.2024)

המלצה לתת היתר

המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול. בברכה, סיוקוב מרק

מי אביבים - (ע"י 08.12.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 17.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 167 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומנה גדר בגובה 1.5 בגבול חלקת השצ"פ בקומת הקרקע המוצעת ובפריסת גדרות הדרומית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 08.12.2024)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים מתוכננים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המערבית של המגרש, והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות, עם בנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) . על המגרש: 2 מקומות חנייה לא מקורים זה אחרי זה במרווח הצדדי סמוך לגבול המגרש הצפוני מערבי, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פרגולה במרווח האחורי, רצועות גינות וחצרות אנגליות.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה במתנגדים מהבנייה המבוקשת.
כולל ההקלות הבאות:

 - הקלה יחסית של 6% מהשטח המבקשים המהווים 20.88 מ"ר מעל 47.4% המותרים (כולל המרת שטח של מבנה העזר לשטח עיקרי);
 - הסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.
 - הגבהת הגדר בגבול המגרש האחורי הדרומי לכיוון שצ"פ עד 1.98 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים והגבהת גדר ההפרדה עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
 - בניית חצר מונמכת ברוחב של 2 מ' לעומת 1.5 המותרים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-6.10.2024
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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,383 ₪.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המערבית של המגרש, והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות, עם בנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: 2 מקומות חנייה לא מקורים זה אחרי זה במרווח הצדדי סמוך לגבול המגרש הצפוני מערבי, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פרגולה במרווח האחורי, רצועות גיבון וחצרות אנגליות.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה במתנגדים מהבנייה המבוקשת.
כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% מהשטח המבקשים המהווים 20.88 מ"ר מעל 47.4% המותרים (כולל המרת שטח של מבנה העזר לשטח עיקרי);
 - הסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.
 - הגבהת הגדר בגבול המגרש האחורי הדרומי לכיוון שצ"פ עד 1.98 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים והגבהת גדר ההפרדה עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
 - בניית חצר מונמכת ברוחב של 2 מ' לעומת 1.5 המותרים
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-6.10.2024
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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,383 ₪.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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	25-1686	תאריך הגשה	25/11/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	8 2229 ,6 2185 ,4 2185 ,6 2184	שכונה	עתידים	
גוש/חלקה	6338/125	תיק בניין	2184-004	
מס' תב"ע	2658 ,2658 ,4658 ,5074 ,תמ"א/1, תעא/2658	שטח המגרש	79,222.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
עורך ראשי	איתמר רוזנזפט	שאנן 2, רמת גן 5245202
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ'	החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	אייל גרין	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6935016
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב ברלץ	ת.ד. 6935016, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (שמעון גל)

שימוש חורג מהיתר למפלס חנייה וגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט ופרגולות על גג של הקומה העליונה וגג טכני במבנה בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף המשמש חניון עם קומת מסחר בקומת הכניסה.
לאחר התוספת, יהיו על הגג 6 מגרשי ספורט (פאדל/טניס/כדורגל/כללי/כדורסל/כדורעף/אחר) המגודרים (כ"א בנפרד) בקירות זכוכית בגובה 6 מ', 2 פרגולות וגג טכני.

מצב קיים:

מתחם קריית עתידים בשטח של 79,222 מ"ר הכולל 13 מבנים בגבהים שונים.
המבנה הנדון הוא מבנה מס' 6, בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף המשמש חניון עם קומת מסחר בקומת הכניסה וגג טכני.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
04-0042	14/01/2004	05-0305	10/02/2005	בניה ללא תוספת שטח אנטנה
08-0779	07/05/2008	08-0998	03/05/2009	שימוש חורג

בעלויות:

הנכס בבעלות עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ ועיריית תל אביב. הבקשה חתומה ע"י באי כוחה של החברה.

נכסים - (ע"י שירה כהן 27.03.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 125 בגוש 6338 בבעלות פרטית.

הערות נוספות:

- בתאריך 30.1.2025 אושרה תוכנית תא\מק\5074 תוכנית שימושים בפארק עתידים תל אביב המחליפה את תוכנית 2658 ד'.
התוכנית התקפה מרחיבה את השימושים המותרים על פיהם מותרים "שימושים המיועדים לשרת את שהייתם, פעילותם ורווחתם של המשתמשים והמבקרים במקום כגון: אירועים של חברות המאכלסות את המקום, מעונות יום, משחקיה, מועדון דיירים, חדר כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, גגות מגוננים, אזורים לשהייה וכדומה.
ואף, מותרים שירותים עבור קהילה, ספורט, תרבות, אמנות, חינוך, בריאות, רווחה ושירותים ציבוריים"
- מבוקשות 2 פרגולות על הגג בשטח כולל של כ-176 מ"ר.
ע"פ חוק התכנון והבניה מותרות פרגולות בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר או 25% משטח הגג (הגדול שביניהם).
עורך הבקשה הציג חישוב על פיו הוא עומד בדרישה. (256 מ"ר=25%1,024)

חוו"ד צוות תכנון צפון (אלון גולדמן מ- 26.11.2025)

התכנית מעודדת שימושים לרווחת משתמשי הפארק.
בנוסף, התכנית מאפשרת הסבת בניין החניה (מבנה 6), כולו או חלקו, לשימושים המותרים בתכנית זו.
לאור האמור לעיל, ניתן להמליץ מבחינה תכנונית על המבוקש.

חוו"ד אדריכל העיר (נעמה רבן מ- 08/12/2025)

ניתן לאשר את הבקשה לתוספת מגרשי ספורט על גג מבנה קיים מבחינה עיצובית.
הדפנות החיצוניות של קירות הזכוכית/רשת תהיינה בגובה אחיד וללא דירוג. גוון כל המסגרות והעמודים יהיה אחיד.
במידה ונדרשת הבלטת גופי תאורה ו/או אלמנט אחר מעבר לגובה הדופן החיצונית, יידרש תיאום עם אדריכל העיר כתנאי לתחילת עבודות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ חניה לשימוש של מגרשי ספורט לתקופה של 999

התייחסות להקלות מבוקשות:

שימוש חורג בגג מגג טכני וחניון לגג טכני ושימוש של מגרשי ספורט הוא במסגרת המותר בתב"ע התקפה 5074, וכולל המלצת צוות תכנון ואדריכל העיר.

תאריך הודעה אחרונה: 06/11/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.03.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.01.2026

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה שצורפו לבקשה במערכת מקוונת ביום 14/01/2026:

תוספת מגרשי ספורט בקומת הגג של מגדל החניה בבקשה הנוכחית אומנם מבטלת 87 מקומות חניה, אך במתחם עתידים עדיין יישאר עודף של 233 מקומות חניה, לכן

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 17.03.2026

אין צפי לגידול משמעותי בנפח האשפה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 01.02.2026

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך הממ"ק הקיים

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 23.03.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המצב בשטח

מגרש חניה לפני ביצוע עבודה

ללא מבנה קבלה

ללא מגרש

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מהיתר למפלס חנייה וגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט ופרגולות על גג של הקומה העליונה וגג טכני במבנה בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף המשמש חניון עם קומת מסחר בקומת הכניסה.

לאחר התוספת, יהיו על הגג 6 מגרשי ספורט (פאדל/טניס/כדורגל/כללי/כדורסל/כדורעף/אחר) המגודרים (כ"א בנפרד) בקירות זכוכית בגובה 6 מ' (בגובה אחיד), 2 פרגולות וגג טכני.

2. לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר להסבת גג המבנה מגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט וגג טכני לצמיתות.

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מהיתר למפלס חנייה וגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט ופרגולות על גג של הקומה העליונה וגג טכני במבנה בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף המשמש חניון עם קומת מסחר בקומת הכניסה.
לאחר התוספת, יהיו על הגג 6 מגרשי ספורט (פאדל/טניס/כדורגל/כללי/כדורסל/כדורעף/אחר) המגודרים (כ"א בנפרד) בקירות זכוכית בגובה 6 מ' (בגובה אחיד), 2 פרגולות וגג טכני.
2. לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר להסבת גג המבנה מגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט וגג טכני לצמיתות.

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

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

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	25-0199	תאריך הגשה	26/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	בני אפרים 210, בני אפרים 210א, בני אפרים 210ב, בני אפרים 210ג, בני אפרים 210ד, בני אפרים 210ה, מרק יעקב 9	שכונה	הדר-יוסף	
גוש/חלקה	6636/784	תיק בניין	0884-009	
מס' תב"ע	2827, 3/07/4, 355, 4648, 5000, 9081, 9086, 9144, 1ג, תמ"א/1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	4,245.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביב התחדשות בני אפרים בע"מ	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	אליהו לאב	בני אפרים 210, תל אביב - יפו 6998512
עורך ראשי	צבי מוססקו	הסדנאות 8, הרצליה 4672835
מתכנן שלד	שי מילר	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	קרן לנדה	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
מורשה חתימה מטעם המבקש	דפנה הרלב	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 5 כניסות בן 4 קומות, עבור 40 יח"ד, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 4 כניסות, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 90 יח"ד. על המגרש: הסדרת רמפה זו נתיבית בנפח הבניין לגישת כלי רכב למרתפי החניה (בחזית הבניין הקדמית-מזרחית), הסדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, הסדרת מדרגות לא מקורות לגישה לחדר הטרפו בחזית הצדדית-דרומית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמיים- בחזית הצפונית והמזרחית, הסדרת חניות אופניים, פיתוח שטוח עקירות ונטיעות. דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות, חלקן בבעלות עירונית, עיין בחו"ד נכסים ותאום הנסי להלן.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין טורי למגורים מטיפוס א בתכנית 355, עם 5 כניסות, בן 4 קומות, עבור 40 יח"ד. הבניין פינתי, ופונה בחזית הקדמית-מזרחית ובחלק מהחזית הקדמית-צפונית לרחוב מרק יעקב, בחזית הצדדית-דרומית ובחלק המזרחית הצפונית הבניין פונה לבנייני מגורים קיימים, ובחזית המערבית הבניין פונה לשפ"פ (ובהמשך השפ"פ לרחוב בני אפרים).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
92-0730	03/05/1992	93-0154	03/03/1993	תוספת בניה לחזית הצפונית לדירה בקומת הקרקע בבנין טורי קיים בן 4 קומות.
95-0185	06/02/1995	96-0536	18/06/1996	לא קיים היתר במערכת
10-1621	18/10/2010	11-0278	01/05/2011	הרחבה דו צדדית, לצד צפון וצד דרום, של דירה אחת (קיצונית-מזרחית) הקיימת בקומת קרקע בבנין טורי קיים בן 4 קומות (5 כניסות) מעל מרתף ל-2 מקלטים, סה"כ 40 יח"ד.
15-1895	21/09/2015	15-1218	07/01/2016	הרחבה צפונית ודרומית עם מרפסות סגורות לדירה קיצונית-מערבית בקומת קרקע בלבד, הכל בבניין קיים בן 4 קומות מעל מרתף, 5 כניסות, סה"כ 40 יח"ד.
21-1691	15/12/2021	22-0608	27/07/2022	שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית של הדירה הקיימת בקומת א', הקיצונית מערבית, (בני אפרים 210 א') מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, באגף מערבי, כניסה מס' 1, בבנין טורי בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, 10 דירות בכל קומה, 40 יח"ד סה"כ.
22-1993	07/12/2022	23-1259	03/12/2023	הרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומה א' מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שטרם הורחבה ומעל עמודים נושאים ב-2 הכיוונים בקומת הקרקע באגף המערבי בכניסה במס' 3, בבנין טורי בן 4 קומות מעל מרתף חלקי, 40 יח"ד.
23-0063	08/01/2023	23-1053	30/04/2024	הרחבה חד צדדית לכיוון הצפוני בלבד של יח"ד קיימת בקומה העליונה (ג') מעל הדירות המורחבות בקומות קרקע, א' ו-ב', באגף המערבי בכניסה מס' 5, בבנין טורי בן 4 קומות, 5 כניסות, 40 יח"ד.
23-0424	14/03/2023	23-1266	11/12/2023	הרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף המזרחי בכניסה קיצונית מערבית מס' 1, כולל הסדרת דלת גישה לחצר המשותפת, בבנין טורי בן 4 קומות, 5 כניסות, 40 יח"ד.
23-0780	29/05/2023	23-1263	21/11/2023	הרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף המזרחי בכניסה מס' 2, כולל הסדרת דלת יציאה לחצר המשותפת בחזית הדרומית, בבנין טורי בן 4 קומות, 5 כניסות 40 יח"ד
23-1571	06/11/2023	24-0163	14/02/2024	הרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף המזרחי בכניסה מס' 4, כולל הסדרת דלת גישה מהחצר המשותפת, בבנין טורי בן 4 קומות, 5 כניסות, 40 יח"ד, כולל שינוי מיקום בלוני גז וגמל מים הקיימים.
23-1763	11/12/2023	23-1439	11/01/2024	שינויים- שינוי שם

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 40 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 28 מבעלי הזכות בנכס (70% מבעלי הזכות).
נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 36ב', והתקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שירה כהן 17.02.2026)
המלצה לתת היתר
חלקה 784 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות מעודכן לשימוש בעוגנים בפרויקט.
הגיע מקור לאגף נכסים .

מגירה 100
סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתכים.
צוין מלל "עוגנים פולימריים/עוגנים פלדה זמניים" בהתאם לעומק העוגן בתת קרקע.

תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.02.2026)
המלצה לתת היתר

הריסה ובניה מחדש | תמ"א 38 | אזור מדיניות 37 | תכנית 2308 הופקדה 1984 | תכנית 2827 הופקדה 2003- טיפוס א | מעוז אביב ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	4245 מ"ר		
מס' קומות כולל 1ג			
לפי תב"ע	4 קומות		
לפי מדיניות תמ"א	בהתאם למספר הקומות המותר בתמ"א 38: 3.5 קומות, חצי הקומה היא קומה חלקית בהתאם לתכנית 1ג (65%) סה"כ- 7.65 קומות	מוצע בניין בן 8.65 קומות, ע"י הקלה מהוראות תמ"א 38 ותוספת חצי קומה, ומעל 8 הקומות המלאות, ניצול קומת גג חלקית (65%) מכוח תכנית 1ג.	
1ג	0.65 קומות. בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא 80% משטח הקומה מתחת		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ קומות	7.65 קומות	8.65 קומות	-חצי קומה מעבר למספר הקומות המותר בתמ"א 38, המבוקשת בהקלה (וכן בקומה אחת בסטיה ממדיניות) שניתן לאשר, כמפורט בפרק הקלות ובחו"ד צוות התכנון.
התאמה למדיניות תמ"א 38	כללי: בתוספת של 50 יח"ד תידרש כתיבת תב"ע למגרש מיוחד לאזור 37: תנאי להוצאת היתר יהיה תאום תכנון. פתרון החניה יהיה בתת הקרקע בלבד	-תואם. מוצע תוספת של 45 יח"ד חדשות (לא כולל 5 דירות חדשות מכוח ג1) -תואם נערך תאום תכנון. עיין בחוות דעת נוספות להלן. -תואם	
חישוב צפיפות			
לפי ממוצע 78 מ"ר	9091.46 מ"ר / 78 = 117 יח"ד. ובתנאי ש-13 יח"ד (15% מתוך 85 יח"ד המוצעות בפועל (לא כולל ג'1), תהיינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.	בקומת הקרקע: 8 יח"ד שאינן דירות גן, עם מרפסות בחפיפה למרפסות מעל. בקומות 1-7: 77 יח"ד. (11 יח"ד לקומה) סיכום יח"ד לא כולל ג'1: 85 יח"ד	
לפי ג'1	5 יח"ד ובתנאי ששטח יח"ד מינימלי יהיה 80 מ"ר (בהתאם לתכנון)	בקומת הגג החלקית: 5 דירות גג ששטח כ"א מהן הוא מעל ל-80 מ"ר.	
סה"כ:	סה"כ (כולל ג'1): 118 יח"ד	סה"כ (כולל ג'1): 90 יח"ד מתוכן 14 יח"ד קטנות.	

עמ' 77

מידע: 24-00908 רישוי: 25-0199 ת.בניין: 0884-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי בניה מותרים: לפי תב"ע + 2308 2827	טיפוס א-1 - 99.65 מ"ר במכפלת 5 יח"ד = 498.25 מ"ר טיפוס א-2 - 120.99 מ"ר במכפלת 35 יח"ד = 4234.65 מ"ר חדרי מדרגות- 13.66 לגרעין בכל קומה. במכפלת 5 גרעינים ובמכפלת 4 קומות = 273.2 מ"ר. סה"כ עבור כל הבניין: 5006.1 מ"ר		
לפי תמ"א שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת זכויות לפי תוספת קומות תוספת 13 מ"ר לכל יחידה	1149.6 מ"ר 13 מ"ר עבור 10 יח"ד = 130 מ"ר 1279.6 מ"ר 499.88 מ"ר במכפלת 3.5 קומות = 4478.6 מ"ר	קומת קרקע: 1287.10 מ"ר קומה 1:	תכסית קומה טיפוסית היא לפי היתרי הרחבות שונים המפורטים לעיל

עמ' 78

מידע: 24-00908 רישוי: 25-0199 ת.בניין: 0884-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קיימת בהיתר סה"כ זכויות לפי תמ"א: סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	13 במכפלת 40 יח"ד = 520 מ"ר $520 + 4478.6 = 4998.6$ מ"ר $5006.1 + 4998.6 = 10,004.7$ מ"ר	1209.94 מ"ר קומות 2-7: 6594.42 (1099.07 מ"ר לקומה) סה"כ (לא כולל ג'1): 9091.46 מ"ר	
קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב מרק יעקב עורפי דרומי קדמי-צפוני (חזית ראשית) צדדי מערבי	בהתאם לתאום התכנון שנעשה מול צוות התכנון והרישוי 10.0 מטרים 10.0 מטרים בחלקו 4 מטרים בחלקו 6 מטרים 4 מטרים	-תואם 10.0 מטרים -תואם 13.15 מטרים -תואם בחלקו 4 מטרים בחלקו 6 מטרים ויותר -תואם 4 מטרים	
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 90 יח"ד = 810 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 90 ממ"ד בשטח נטו של 809.76 מ"ר + עובי קירות של 255.08 מ"ר = 1065.52 מ"ר	
שטח שרות נוסף	תכנית 2827: 4 מ"ר (עבור מעלית) במכפלת 4 כניסות: 16 מ"ר	מעלית: 16 מ"ר	
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 90 יח"ד בבניין = 1080 מ"ר	-תואם 735.97 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	-תואם	
קווי בניין למרפסות קדמי צפוני לרחוב מרק יעקב שאר החזיתות	1.2 מטרים בתוך קווי הבניין המותרים	בתוך נפח הבניין וקווי הבניין המותרים לא מוצעות מרפסות לחזיתות נוספות	
גובה קומה (ברוטו)	קומה טיפוסית: 3.5 מטרים	קומה טיפוסית: 3.5 מטרים	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח גג של 1265.69 מ"ר המהווים 822.70 מ"ר	5 דירות גג בשטח של מעל ל- 80 מ"ר כ"א ובתכסית כוללת (כולל חדרי מדרגות משותפים) של: 822.61 מ"ר	
גובה קומת הגג נטו ברוטו	3.00 מטרים (גובה קומה טיפוסית הוא 3.15 מטרים) 5 מ' (כולל מעקה גג עליון)	3.0 מטרים 4.7 מטרים	
נסיגות קדמי צפוני (חזית ראשית) קדמי מזרחי (חזית גמלון) צדדי	2.0 מ' 2.0 מ'	-תואם -תואם	

עמ' 80

מידע: 24-00908 רישוי: 25-0199 ת.בניין: 0884-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מערכי + צדדי דרומי	1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה בשיקול דעת מהנדס העיר	צדדי מערבי: 1.2- מ' צדדי דרומי: ללא נסיגה. ניתן לאשר את הבינוי המוצע	
מצללה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג	1/3 משטח מרפסת הגג	-תואם	
נסיגות	1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות, במקרים מסוימים ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות והאחורית	-נסיגה של 1.2 מ' לפחות כלפי כל החזיתות	
מערכות טכניות בגג העליון	בנסיגה של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג	-תואם	לא מוצגים מעבי אוויר למזגנים. ניתן כתנאי טכני.

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 4245 מ"ר המהווים:		
	3608.25 מ"ר	2946.52 מ"ר	
מספר קומות	2 קומות (ובמקרה הצורך עד 6 קומות)	2 קומות	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרי טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	בקומת מרתף 1-: חניה חדר טרפו חדרי אשפה גרעיניים חדרי אופניים משותפים 3 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סיכום מחסנים דירתיים: עד 90 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כ"א	קומת מרתף 2-: חניה חדר טרפו חדר משאבות מאגרי מים 11 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד. סיכום מחסנים דירתיים: 14 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
גובה קומת המרתף	2 הקומות העליונות: עד 4.0 מ' (נטו) ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה. שאר קומות המרתף: 3.5 מ' (נטו)	קומת המרתף העליונה: -תואם. 3.87 מ' קומת המרתף התחתונה: -תואם. 3.00 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מפלס הכניסה הקובע (+14.30) מוצע כ-0.40 מ' מעל למפלס הרחוב (+13.90) בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת
גבול המגרש המערבי מוצע ללא גדר, בהתאם לתאום התכנון לכתובת.		X	גדר צדדית מערבית
מוצעות 66 חנויות אופניים בפיתוח השטח. מוצעות 69 חנויות אופניים במחסנים ייעודיים במרתף.		X	חנויות אופניים
פיתוח השטח מוצע בהתאם למפלסים בחלקות הגובלות. ובהתאם לפני הקרקע הקיימים במגרש.		X	פיתוח שטח
מוצע כחלק אינטגרלי מהבינוי בקרקע בהתאם למותר		X	אוורור חדר טרפו
		X	רצועת גינון
מוצע בנפח הבניין בהתאם לנדרש בתאום התכנון.		X	גמל מים
גבול המגרש המערבי מוצע ללא גדר, בהתאם לתאום התכנון לכתובת.		X	גדר צדדית דרומית
מוצעת גדר חלקית, בהתאם לתאום תכנון.		X	גדר קדמית צפונית
גבול מהגרש המזרחי מוצע ללא גדר, בהתאם לתאום התכנון לכתובת.		X	גדר קדמית מזרחית
		X	חומרי גמר
כל המרווח הקדמי מוצע פנוי מבינוי תת קרקעי		X	עומק שתילה

הערות נוספות:

להלן חוות הדעת צוות התכנון לבקשת הרישוי- ע"י עתליה רוניק:

- ניתן להמליץ על תוספת של חצי קומה בהקלה (קומה אחת בסטיה ממדיניות תמ"א 38 לאזור), מאחר ומספר הקומות המבוקש (8.65 קומות) תואם את מספר הקומות המתעתד באזור במסגרת תכנית ההתחדשות המוקדמת, תא/5555.
- יש לציין שבמסגרת תאום התכנון ההמלצה הותנתה במספר דרישות, אשר מולאו בתכנית הבקשה להיתר:
- נשמר מעבר רציף מרחוב מרק יעקב לשצ"פ ולרחוב בני אפרים וכן מעברים רציפים בין הבניין הנידון לבניינים השכנים מצפון ודרום, ללא גדרות בהיקף המגרש, בהתאם לאופי השכונה ולשיפור הקישוריות להולכי רגל.
 - סומנה והובטחה זיקת הנאה בכל השטח הפנוי מבינוי לצורך הבטחת שימוש חופשי בשבילי הקישור המוזכרים לעיל.
 - הבניין תוכנן בצורה טורית עם נפח בינוי ישר ואחיד (למעט האגף המזרחי שהסטתו מעט נדרשה להסדרת רמפת רכבים בנפח הבניין), בהתאם לאופי הבינוי הקיים באזור. כחלק מכך תוכננו מרפסות בנפח הבניין בלבד, שלא בולטות ממישור חזית הבניין.
 - תוכננה רמפת גישה לחניה בנפח הבניין, על מנת לא לפגוע ברציפות המעברים בחצר.
 - הבניין תוכנן בהתאם לקווי הבניין שתואמו בתאום התכנון שנערך לבקשה.

לאור האמור לעיל מומלץ לאשר את הבקשה ואת אופן הבינוי המוצע בה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8.5 קומות במקום 7.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 12 מ' במקום 18 מ'
3	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת מרק יעקב עד צומת מרק יעקב
4	הקמת עוגנים זמניים בגבול המגרש לעבר חלקות פרטיות בשל אילוצים הנדסיים כלפי חלקות 849 ו-785

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של חצי קומה מעבר למספר הקומות המותרות בתב"ע ובתמ"א 38, בהתאם לחוות דעת צוות התכנון (מובאת בהערות נוספות לעיל).
2	הקלה לא נדרשת- קווי הבניין המוצעים הם בהתאם לתאום התכנון שנערך מול צוות התכנון ובהתאם לקווי ההרחבה בתכנית החלה.
3	הקלה לא נדרשת- קווי הבניין המוצעים הם בהתאם לתאום התכנון שנערך מול צוות התכנון ובהתאם לקווי ההרחבה בתכנית החלה.
4	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.

תאריך הודעה אחרונה: 18/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	גיל בכשי - בני אפרים 210, תל אביב - יפו 6998512	ראה תמצות ההתנגדות למטה
2	גיל מרום - בני אפרים 210, תל אביב - יפו 6998512, רחלי סלע מרום - בני אפרים 210, תל אביב - יפו 6998512	ראה תמצות ההתנגדות למטה
3	דוד זבה -	ראה תמצות ההתנגדות למטה
4	עמית יגאלי - בני אפרים 210, תל אביב - יפו 6998512	ראה תמצות ההתנגדות למטה

התייחסות להתנגדויות:**עיקרי ההתנגדויות:**

מובאים כאן עיקרי הטענות של המתנגדים גיל בכשי, גיל מרום, עמית יגאלי, שלושתם דיירים ובעלי זכות בבניין הנידון.

ההתנגדויות רוכזו, וטענות שחזרו על עצמן בהתנגדויות שונות צומצמו לטענה אחידה:

1. התוכנית, הכוללת תוספת של 50 יחידות דיור, ולפי הבקשה לבנות 8.5 קומות במקום 7.5 המותרות על פי תמ"א 38.
2. **פגיעה קניינית**- התוכנית צפויה לפגוע בערך הנכס שלי באופן ממשי, הן בשל הפחתת האטרקטיביות של המרחב השכונתי והן בשל עומסי תשתיות שלא יאפשרו שימוש ראוי בנכס. ערך התמורה שהיזם מציע אינה הולמת את התמורה המגיעה לנו.
3. **צפיפות יתר ותשתיות בלתי מתאימות**- שכונת הדר יוסף אינה ערוכה להתמודד עם עומס כה משמעותי של דירות נוספות. בשכונת הדר יוסף הסמוכה, מקודמות תוכניות המגדילות את הצפיפות אך לשכונה אים מענה תשתיתי לכך (בתי ספר, זיהום אוויר ורעש).
4. **עומס תחבורתי בשל תוספת צפיפות**- הוספת 50 יחידות דיור צפויה לגרום לקריסה של תשתיות הכבישים, הביוב, והחניה, ולפגיעה חמורה בתפקוד היומיומי של דיירי האזור. נציין כי נכון לעכשיו, קיימת יציאה אחת בלבד מהשכונה מהבניין, והיא מתבצעת דרך רחוב הרב מרק. רחוב זה הינו חד-סטרי ללא מוצא וכתוצאה מכך, רכבים מתקשים לצאת ולהיכנס אליו, ונדרשים להמתין בתורים עד לפינוי השטח כדי שיוכלו להמשיך בנסיעתם.
5. **לא ברור איך 90 מכוניות ייצאו וייכנסו לבניין מרחוב מרק!** אין תשתית הולמת לתנועה כה צפופה!!!
5. **תכנון שאינו תואם את אופי השכונה**- חוסר הלימה למרקם האורבני של הדר יוסף הפרויקט מתוכנן כחריג בקנה מידה ובצפיפות יחסית למרקם האדריכלי הקיים של שכונת הדר יוסף, המתאפיינת בבנייה נמוכה ובאווירה פסטורלית.
6. **זיהום אוויר וסיכונים בריאותיים**- הבנייה תוביל לזיהום אוויר נרחב בשל גידול משמעותי במספר כלי הרכב ובמשך תקופת הבנייה עצמה, תוך השפעה שלילית על בריאות התושבים.

מובאים כאן עיקרי התנגדות שהוגשה ע"י עו"ד שלי רוזנטל בשם 42 מתנגדים, שכנים מדרום לבניין הנידון, בכתובת בני אפרים 208, שעבר עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38. להתנגדות מצורפת חו"ד של משרד אדריכלים גוגנהיים-בלוך:

1. **הליך הפרסום לקוי**- בניגוד לסעיף 27 בתמ"א 38:

- א. לא פורסמו מספר היחידות המבוקשות (הפרסום לא כולל התייחסות לתוספת יח"ד).
- ב. לא פורסמה תוספת שטח מכוח תמ"א 38.

2. **הבקשה חורגת מהיקף הבניה המותר בתמ"א 38** - שטחי הבניה המוצעים חורגים בכ- 1060 מ"ר מהשטח המותר לפי תמ"א 38.
שטח הבניה המותר לבניין לפי תב"ע הוא 3969 מ"ר.
לפי ההיתר האחרון, שטח קומה טיפוסית הוא 967 מ"ר.
סה"כ השטח המותר לבניה הוא 9,229 מ"ר, אך השטח המוצע בבקשה הוא 10,285 מ"ר, המהווה חריגה של כ- 1056 מ"ר מהשטח המותר.
3. **הבניין מתוכנן באופן בלתי ראוי ופוגע לסביבתו** - מוצע בניין באורך של כ- 90 מטרים ובגובה של 8.5 קומות, דמוי חומה. הבניין מוצע בדומה לטיפוסי הבניה הקיימים, אך בגובה כפול מהגובה הקיים. מספר הקומות המוצע חורג בקומה ממספר הקומות המותר בתמ"א 38 ובמדיניות. המתנגדים מבקשים להגביל את גובה הבניין לגובה כולל של 6.5 קומות, ולפצל את הבניין ל-2 בניינים נפרדים, על מנת לצמצם את המופע הארוך והמאסיבי של הבניין.
4. **הבקשה כוללת תוספת של 50 יח"ד** (סה"כ 90 יח"ד), אך לפי תמ"א 38 ניתן להוסיף יח"ד בהתאם למספר יח"ד הקיימות בקומה טיפוסית, דהיינו תוספת של 35 יח"ד (לפי 3.5 קומות המותרות מכוח תמ"א 38).
הנ"ל מהווה סטיה של 15 יח"ד ממספר יח"ד המותר.
- בנוסף, כבר עכשיו רוחב הרחוב לא עומד בדרישות הדין לרוחב הנדרש לרכבי כבאות והצלה (בהתחשב בצפיפות הקיימת), תופסת יח"ד המוצעת תחמיר את הקיים וגם תמנע בעתיד הצפפה נוספת של הבניינים הנוספים ברחוב.
5. בהמשך לסעיף 3, מבוקשת גם **הקלה לקו הבניין לכיוון בניין המתנגדים**, בשיעור של 6.5 מטרים, ובנוסף הקלה גם לכיוון החזית שתחמיר את הפגיעה.
6. **הבקשה כוללת עקירה בלתי מוצדקת של עצים ותיקים** -
הבקשה כוללת עקירה של 13 עצים בוגרים (בנוסף לכך עץ אחד להעתקה ו-12 עצים לשימור), דהיינו למעלה ממחצית העצים הבוגרים בחלקה מיעדים לכריתה.
חלק מהעצים נכרתים כתוצאה מהעתקת המבנה דרומה, דבר שלא נועד לשמר את העצים בחזית הצפונית כי אף ביניהם 8 עצים בוגרים נכרתים.
7. **הבקשה כוללת תכנון שטחים משותפים באופן שאינו תואם את המדיניות העירונית:**
א. היקף השטחים המשותפים בקומת הקרקע עומד על 20% לעומת 35% הנדרשים במדיניות תמ"א 38.
ב. הבניין לא עומד בתקן החניה הנדרש.
8. **הבקשה כוללת החדרת עוגנים** בגבול חלקת המתנגדים.
9. **אילו המבנה היה מפוצל ל-2 מבנים נפרדים**, המופע שלו ברחוב היה עדין יותר, היה ניתן לשמר יותר עצים במגרש.

התייחסות להתנגדויות:

בראשית ההתייחסות להתנגדויות אציין שהבקשה עברה תאום תכנון מול צוות התכנון והרישוי, בהתאם לדרישת מדיניות תמ"א 38. הבקשה הוגשה ותוקנה בהתאם לתאום התכנון שנערך ובהתאם לדרישות צוות הרישוי. מספר הקומות המותרות, צורת הבינוי, קווי הבניין ופיתוח השטח הכולל מעבר רציף למגרשים הגובלים ולשצ"פ הקיים ממערב למגרש הנידון, עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, תואמו והומלצו ע"י הצוות המקצועי.

ההתייחסות להתנגדות גיל בכשי, גיל מרום, עמית יגאלי, (דיירים ובעלי זכות בבניין הנידון):

1. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לתוספת יח"ד** - תוספת יח"ד מוצעת בהתאם למותר בתמ"א 38 (הצפיפות מוצעת לפי ממוצע של 78 מ"ר והצאת יח"ד קטנות בהתאם להוראות התוכנית).
2. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לתוספת חצי קומה בהקלה מתמ"א 38 והתב"ע החלה (המהווה קומה אחת בסטייה ממדיניות תמ"א 38)** - תוספת חצי הקומה הומלצה ע"י צוות התכנון כמובא בחוות דעת נוספות לעיל.

3. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לעומס על התשתיות באזור**, זיהום אוויר ומצפיפות הרכבים בשכונה- התחדשות עירונית וכן תמ"א 38, כוללות תוספת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת.
4. **מומלץ לדחות את ההתנגדות להליך הפרסום, לטענות שלא פורסמו תוספת יח"ד ותוספת שטח מכוח תמ"א 38-** על אף שנוסח הפרסום היה חסר התייחסות לפרמטרים מסויימים, תמ"א 38 אינה מפרטת את הפרמטרים שיש לפרסם (אלא דורשת שתשלח הודעה לפי סעיף 149) ולכן הפרסום שבוצע אינו סותר את הוראות תמ"א 38.
5. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה בשטחי הבניה המותרים-** הבניין המוצע תואם את השטח המותר לפי תב"ע ותמ"א 38, עיין בפרק זכויות בניה לעיל.

התייחסות להתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד שלי רוזנטל בשם 42 מתנגדים, שכנים מדרום לבניין הנידון, בכתובת בני אפרים 208:

1. **מומלץ לדחות את ההתנגדות להליך הפרסום-** הבקשה פורסמה להריסה ובניה מכוח תמ"א 38. על אף שנוסח הפרסום היה חסר התייחסות לפרמטרים מסויימים, תמ"א 38 אינה מפרטת את הפרמטרים שיש לפרסם (אלא דורשת שתשלח הודעה לפי סעיף 149) ולכן הפרסום שבוצע אינו סותר את הוראות תמ"א 38.
2. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה בשטחי הבניה המותרים-** הבניין המוצע תואם את השטח המותר לפי תב"ע ותמ"א 38, עיין בפרק זכויות בניה לעיל.
3. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לאופן הבינוי המוצע-** כמובא בתחילת התייחסות להתנגדויות, בקשה עברה תאום מול צוות התכנון והרישוי, והבינוי המוצע (בינוי רכבת, וקווי הבניין) הם התאם לתאום שנערך.
4. **מומלץ לדחות את ההתנגדות למספר הקומות המוצע חורג בקומה ממספר הקומות המותר בתמ"א 38 ובמדיניות-** על אף שמוצעת חצי קומה בהקלה מתמ"א 38, המהווה קומה אחת בסטייה ממדיניות תמ"א 38, הנ"ל הומלץ לאישור ע"י צוות התכנון, בתאום המוקדם שנערך לבקשה.
5. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לתוספת צפיפות המחייבת כתיבת תב"ע (לפי מדיניות תמ"א 38)-** על אף שהבקשה אכן כוללת תוספת של 50 יח"ד, 5 יח"ד מתוכן הן מכוח תכנית ג1 שאינה מצטרפת למניין יח"ד לעניין זה. סה"כ בקומות התב"ע + תמ"א + חצי קומה בהקלה מבוקשת תוספת של 45 יח"ד, ולא נדרש לכתוב תב"ע למגרש.
6. **מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה בטיחות כיבוי אש-** כחלק מדרישות שלב התכן נדרש אישור כיבוי אש, והתאמת הבניין לבטיחות הנדרשת תיבדק על ידם.
7. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לקווי הבניין המבוקשים-** עיין בסעיף 3 (אופן הבינוי) לעיל.
8. **מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה עקירת עצים לצורך הקמת הבניין ומרתפי החניה-** העקירות המבוקשות נדרשות לצורך הקמת הבניין והסדרת מרתפי חניה, בהתאם לדרישות תקן החניה. הבקשה אושרה ע"י גנים ונוף, ונקבעו נטיעות חדשות וערך פיצוי נופי עבור העצים המיועדים לכריתה.
9. **מומלץ לדחות את ההתנגדות לסטייה ממדיניות להקצאה של פחות מ-35% לתפקוד הבניין בקומת הקרקע-** קומת הקרקע כוללת 511.84 מ"ר שטחים משותפים לתפקוד הבניין המהווים 35% משטח קומה כולל של 1441.81 מ"ר.
10. **מומלץ לדחות את ההתנגדות-** הבקשה (המתוקנת) כוללת הסדרת חניה בהתאם לתקן החניה הנדרש.
11. **מומלץ לדחות את ההתנגדות להחדרת עוגנים-** החדרת עוגנים (זמניים) מותרת לפי תקנות החוק. בהתאם לדרישת תכנית ע1 צורף תנאי (לתחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 12.03.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 04.03.2026**חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום****02/02/26:****הבקשה כוללת:**

מבנה החדש בן 8 קומות למגורים עבור 90 יחידות דיור (73 בשטח עד 120 מ"ר + 17 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן כפי שנקבע בתכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072

131 מקומות חניה לרכב פרטי ($73 \times 1.33 + 17 \times 2 = 131$),

3 מקומות חניה לרכב נכים,

9 מקומות חניה לאופנועים,

180 מקומות חניה לאופניים,

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

131 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

3 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- ללא התייחסות מורשה נגישות,

9 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,

180 מקומות חניה לאופניים- 90 מ"ח בשטח הפיתוח ו-90 מ"ח במחסני אופניים משותפים בקומת מרתף 1-.

מתכנן תנועה דוד בז'רנו.

חוות דעת:

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

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה בכפוף למילוי תנאי טכני(הגשת אישור מורשה ונגישות לפתרון חניה לנכים המוצע).

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 02.02.2026

מתוכנן ביתן מרכזי במפלס הקרקע עם מעלית אשפה

ושלושה ביתני אשפה משניים במפלס 1-.

מכבש קרטונים, 3 עגלות רשת לקרטונים, 17 עגלות 1100.

נטען אישורו של מאיר ראובן לתכנון.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 12.03.2026

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 העצים המיועדים לכריתה הוא 70,813 ₪.

יש לנטוע במגרש 44 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 40,013 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

עץ מס' 496 מועתק בתחום המגרש

עץ מס' 196 ממוקם בקו הבניין וקרוב לחפירה.
עצים 31,33,34 במרכז המגרש.
שאר העצים בערכיות בינונית.
נטען מפרט שימור הכולל נקודות עצירה וביקורים של האגרונום בשטח, יש להוסיף למפרט הגשת דוחות בכל נקודת עצירה וביקור בכל 30 ימים לפחות במהלך הבנייה. יש להוסיף מפרט העתקה לצאלון בתוך המגרש. (תנאי טכני)
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 19.02.2026

מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.09.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	מכנף נאה	12.00	50.00	11.00	שימור	17,584.00
16	מכנף נאה	10.00	40.00	9.00	שימור	11,254.00
26	סיגלון עלי-מימוסה	11.00	28.00	8.00	שימור	5,908.00
27	סיגלון עלי-מימוסה	14.00	44.00	10.00	שימור	8,207.00
28	מכנף נאה	12.00	38.00	10.00	שימור	7,617.00
29	מכנף נאה	13.00	45.00	10.00	שימור	14,243.00
30	מכנף נאה	12.00	50.00	11.00	שימור	17,584.00
31	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	39.00	10.00	כריתה	8,597.00
32	סיגלון עלי-מימוסה	10.00	28.00	10.00	כריתה	4,431.00
33	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	47.00	10.00	כריתה	9,364.00
34	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	50.00	14.00	כריתה	10,598.00
148	פיקוס בנימינה	8.00	10.00	3.00	כריתה	
157	ברוש גדול-פירות	10.00	17.00	4.00	כריתה	
158	ברוש גדול-פירות	10.00	18.00	4.00	כריתה	
159	ברוש גדול-פירות	10.00	28.00	4.00	כריתה	3,939.00
160	מיש דרומי	12.00	23.00	9.00	שימור	4,485.00
161	תמר מצוי	1.00		3.00	כריתה	
196	מיש דרומי	11.00	38.00	10.00	כריתה	12,242.00
197	מיש דרומי	10.00	26.00	7.00	כריתה	6,113.00
223	מיש דרומי	10.00	28.00	8.00	כריתה	3,988.00
224	שקד מצוי	7.00	23.00	6.00	כריתה	2,093.00
225	פלפלון דמוי-אלה	6.00	18.00	5.00	כריתה	
226	אזדרכת מצויה	14.00	50.00	9.00	כריתה	4,710.00
227	תמר מצוי	2.50	45.00	5.00	כריתה	
273	תמר מצוי	6.00	35.00	5.00	שימור	2,268.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
286	מיש דרומי	7.00	14.00	4.00	כריתה	
309	תות שחור	10.00	55.00	14.00	שימור	15,957.00
315	אזדרכת מצויה	10.00	34.00	8.00	כריתה	3,267.00
357	מיש דרומי	10.00	40.00	10.00	שימור	13,565.00
358	אזדרכת מצויה	9.00	22.00	6.00	שימור	2,432.00
496	צאלון נאה	8.00	50.00	50.00	העתקה	15,072.00
497	צאלון נאה	6.00	24.00	6.00	כריתה	868.00
507	הדר הלימון	3.00		4.00	כריתה	
508	צאלון נאה	3.00	10.00	4.00	כריתה	603.00
509	תויה מערבית	7.00	17.00	3.00	כריתה	
510	פיקוס בנימינה	14.00	70.00	15.00	שימור	27,695.00
519	מכנף נאה	9.00	16.00	4.00	כריתה	
520	מכנף נאה	9.00	14.00	4.00	כריתה	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.02.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה

מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.

"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"

ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

מכון בקרה - תקין

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 5 כניסות בן 4 קומות, עבור 40 יח"ד, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 4 כניסות, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 90 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית בנפח הבניין לגישת כלי רכב למרתפי החניה (בחזית הבניין הקדמית-מזרחית), הסדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, הסדרת מדרגות לא מקורות לגישה לחדר הטרפו בחזית הצדדית-דרומית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמיים- בחזית הצפונית והמזרחית, הסדרת חניות אופניים, פיתוח שטח עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת חצי קומה מעבר ל-7.5 קומות (המותרות בתב"ע ובתמ"א 38) ומעליהן ניצול קומת גג מכוח ג'1 ובניית בניין בן 8.65 קומות, המהווה קומה אחת בסטייה ממדיניות.

2. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

3. לדחות את ההתנגדויות הבאות, כדלקמן:

- להליך הפרסום - הבקשה פורסמה להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38. על אף שנוסח הפרסום היה חסר התייחסות לפרמטרים מסויימים, תמ"א 38 אינה מפרטת את הפרמטרים שיש לפרסם (אלא דורשת שתשלח הודעה לפי סעיף 149) ולכן הפרסום שבוצע אינו סותר את הוראות תמ"א 38.
- לתוספת יח"ד, ולכתיבת תב"ע למגרש - תוספת יח"ד מוצעת בהתאם למותר בתמ"א 38. על אף שהבקשה אכן כוללת תוספת של 50 יח"ד, 5 יח"ד מתוכן הן מכוח תוכנית ג1 שאינה מצטרפת למניין יח"ד לעניין זה. סה"כ בקומות התב"ע + תמ"א + חצי קומה בהקלה מבוקשת תוספת של 45 יח"ד, ולא נדרש לכתוב תב"ע למגרש.
- לתוספת חצי קומה בהקלה-תוספת חצי הקומה הומלצה ע"י צוות התכנון כמובא בחוות דעת נוספות לעיל.
- לעומס על התשתיות באזור, זיהום אוויר וצפיפות הרכבים בשכונה- התחדשות עירונית וכן תמ"א 38, כוללות תוספת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת.
- לחריגה בשטחי הבנייה המותרים - הבניין המוצע תואם את השטח המותר לפי תב"ע ותמ"א 38.
- לאופן הבינוי המוצע - הבקשה עברה תאום מול צוות התכנון והרישוי, והבינוי המוצע (מספר הקומות, בינוי רכבת, וקווי הבניין) הם תואמים לתאום שנערך.
- מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה בטיחות כיבוי אש - כחלק מדרישות שלב התכן נדרש אישור כיבוי אש, והתאמת הבניין לבטיחות הנדרשת תיבדק על ידם.
- לעניין עקירת עצים לצורך הקמת הבניין ומרתפי החנייה - העקירות המבוקשות נדרשות לצורך הקמת הבניין והסדרת מרתפי חנייה, בהתאם לדרישות תקן החנייה. הבקשה אושרה ע"י גנים ונוף, ונקבעו נטיעות חדשות וערך פיצוי נופי עבור העצים המיועדים לכריתה.
- לסטייה ממדיניות להקצאה של פחות מ-35% לתפקוד הבניין בקומת הקרקע - קומת הקרקע כוללת 511.84 מ"ר שטחים משותפים לתפקוד הבניין המהווים 35% משטח קומה כולל של 1441.81 מ"ר.
- הבקשה (המתוקנת) כוללת הסדרי חנייה בהתאם לתקן החנייה הנדרש.
- להחזרת עוגנים - החזרת עוגנים (זמניים) מותרת לפי תקנות החוק. בהתאם לדרישת תוכנית ע1 צורך תנאי (לתחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 25.5.26 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה

#	התנאי
	בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעסקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה ייגרם.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
	1. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בהתאם לתשריט התקנה.
	2. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה.
	3. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין.
	4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 44 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 70,813.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור כיבוי אש

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

מאיה נורי לא משתתפת בדיון.

אהוד עמרם: מדובר על פרויקט תמא 38, הריסה ובנייה חדשה, 40 יחידות דיור סך הכל, ההמלצה שלנו לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.
חן אריאלי: לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 5 כניסות בן 4 קומות, עבור 40 יח"ד, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 4 כניסות, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 90 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית בנפח הבניין לגישת כלי רכב למרתפי החניה (בחזית הבניין הקדמית-מזרחית), הסדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, הסדרת מדרגות לא מקורות לגישה לחדר הטרפו בחזית הצדדית-דרומית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמיים- בחזית הצפונית והמזרחית, הסדרת חניות אופניים, פיתוח שטח עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת חצי קומה מעבר ל-7.5 קומות (המותרות בתב"ע ובתמ"א 38) ומעליהן ניצול קומת גג מכוח ג'1 ובניית בניין בן 8.65 קומות, המהווה קומה אחת בסטייה ממדיניות.

2. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

3. לדחות את ההתנגדויות הבאות, כדלקמן:

- להליך הפרסום - הבקשה פורסמה להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38. על אף שנוסח הפרסום היה חסר התייחסות לפרמטרים מסויימים, תמ"א 38 אינה מפרטת את הפרמטרים שיש לפרסם (אלא דורשת שתשלח הודעה לפי סעיף 149) ולכן הפרסום שבוצע אינו סותר את הוראות תמ"א 38.
- לתוספת יח"ד, ולכתיבת תב"ע למגרש- תוספת יח"ד מוצעת בהתאם למותר בתמ"א 38. על אף שהבקשה אכן כוללת תוספת של 50 יח"ד, 5 יח"ד מתוכן הן מכוח תוכנית ג'1 שאינה מצטרפת למניין יח"ד לעניין זה. סה"כ בקומות התב"ע + תמ"א + חצי קומה בהקלה מבוקשת תוספת של 45 יח"ד, ולא נדרש לכתוב תב"ע למגרש.
- לתוספת חצי קומה בהקלה-תוספת חצי הקומה הומלצה ע"י צוות התכנון כמובא בחוות דעת נוספות לעיל.
- לעומס על התשתיות באזור, זיהום אוויר וצפיפות הרכבים בשכונה- התחדשות עירונית וכן תמ"א 38, כוללות תוספת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת.
- לחריגה בשטחי הבנייה המותרים - הבניין המוצע תואם את השטח המותר לפי תב"ע ותמ"א 38.

- לאופן הבינוי המוצע - הבקשה עברה תאום מול צוות התכנון והרישוי, והבינוי המוצע (מספר הקומות, בינוי רכבת, וקווי הבניין) הם תואמים לתאום שנערך.
- מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה בטיחות כיבוי אש - כחלק מדרישות שלב התכן נדרש אישור כיבוי אש, והתאמת הבניין לבטיחות הנדרשת תיבדק על ידם.
- לעניין עקירת עצים לצורך הקמת הבניין ומרתפי החנייה - העקירות המבוקשות נדרשות לצורך הקמת הבניין והסדרת מרתפי חנייה, בהתאם לדרישות תקן החנייה. הבקשה אושרה ע"י גנים ונוף, ונקבעו נטיעות חדשות וערך פיצוי נופי עבור העצים המיועדים לכריתה.
- לסטייה ממדיניות להקצאה של פחות מ-35% לתפקוד הבניין בקומת הקרקע - קומת הקרקע כוללת 511.84 מ"ר שטחים משותפים לתפקוד הבניין המהווים 35% משטח קומה כולל של 1441.81 מ"ר. הבקשה (המתוקנת) כוללת הסדרי חנייה בהתאם לתקן החנייה הנדרש.
- להחזרת עוגנים - החזרת עוגנים (זמניים) מותרת לפי תקנות החוק. בהתאם לדרישת תוכנית ע1 צורך תנאי (לתחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 25.5.26 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

#	תנאי
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 44 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70,813 ₪.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור כיבוי אש
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0824	תאריך הגשה	28/04/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 85	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/356	תיק בניין	0821-085
מס' תב"ע	3786, 3570, 9141, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"ח2/5, תעא/3570(1)	שטח המגרש	817.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	בר משה	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	יעקב חי	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	הרצל נוח	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	מאיה נוח	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אברהם מוריס	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	קונסטנסה מוריס	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812
מתכנן שלד	אלון יהודאי	היזמים 6, אור יהודה 6037313
מורשה חתימה מטעם המבקש	מנחם ירון רוזנבאום	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי אביגדור	הירקון 5א, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5א, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

- הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.
 - בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחנייה.
 - קומות המרתף מוצעות עם גישה דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 87,91- אשר מוגשים במקביל) בלבד, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570.
 - קומות המרתף מוצעות עם עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.
 - על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-דרום מערבי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות וגטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד (טיפוס G), המיועד כעת להריסה. הבניין פנימי, ופונה בחזית הקדמית-צפון מערבית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בנייני 3570 כמפורט להלן, בחזית הצדדית צפון מזרחית הבניין פונה לבניין מגורים קיים ובחזית הצדדית-דרום מערבית לבניין מגורים המוגש במקביל (בכתובת קהילת ורשה 89). מדובר במגרש 356 בתכנית 3570 (בתוקף משנת 2008), להתחדשות חלקו הדרום מערבי של רחוב קהילת ורשה הטבעתי, הגובלת בצפונה עם תכנית ההתחדשות 2479 לחלקו הצפוני של הטבעת. הבניין הנידון וכן שלושה בניינים נוספים (בכתובות קהילת ורשה 91-87) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם D במבנן א' בתכנית העיצוב. כמו-כן קיימות בקשות רישוי עבור כל הבניינים אשר חלות עליהם תכנית 3570 ותע"א שלה, אשר נמצאים בשלבי רישוי שונים (למעט הבניינים שנבנו בפועל/ יצא להם היתר).

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 5 בעלי זכות בנכס (62.5%). נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו לפי תקנה 36ב', **והתקבלה התנגדות (לא מבעל זכות בנכס)**.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 357 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

החלק של שטח זיקת ההנאה במגרש לטובת המעבר מהרחוב קהילת ורשה לשצ"פ בתחום המגרש נשוא הבקשה סומן בהתאם לתשריט זיקות ההנאה שאושר. ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

להלן התייחסות לדרישות במסגרת תנאי הסף:

1. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
2. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.
3. שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית הבקשה.
4. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.
5. תוכננה גדר בנויה בגבול על חלקת השצ"פ
6. כל החריגות הקיימות בתחום חלקת השצ"פ סומנו בצהוב להריסה.

תנאי להוצאת היתר:

הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 23.01.2025)
המלצה לתת היתר

התאמה לתב"ע | תכנית 3570 הופקדה בשנת 2005 | תעא3570(1) אושרה בשנת 2020 | 2204 הופקדה
בשנת 2002 | 2204 הופקדה בשנת 1984 | אזור מגורים 1 | שכות הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	817 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	7 קומות + ג'1	קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית.	
	סה"כ - 7.65 קומות	סה"כ - 7.65 קומות	
מס' יח"ד	תכנית 3570: 23 יח"ד	קומת קרקע: 2 דירות גן אחת מהן עם שטח נלווה בקומת המרתף העליונה קומות 1-3: 12 יח"ד (4 יח"ד לקומה) קומות 4-6: 9 יח"ד (3 יח"ד לקומה) קומת הגג (ג'): יח"ד אחת סה"כ: 24 יח"ד	
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 3570: 191% משטח מגרש של 817 מ"ר =	סה"כ מגורים: 1560.2 מ"ר	
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204 - טיפוס G: קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות - ללא הגבלה. מחסן משותף - עד 15 מ"ר.	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים - 53.88 מ"ר קומת עמודים מפולשת -	

עמ' 97

מידע: 24-00659 רישוי: 25-0824 ת.בניין: 0821-085

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד	בליטות / קומת עמודים: ללא הגבלה	41.03 מ"ר לובי- 52.68 סה"כ: 125.56 מ"ר	
	גרעין בניין- קומת קרקע עד קומה 6: 45 מ"ר לקומה, עבור בניין גבוה בניין עם 2 מעליות: 45 מ"ר במכפלת 7 קומות = 315 מ"ר.	גרעין בניין: קומות קרקע-קומה 6: 228.24 מ"ר ממ"ד: 216 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 109.96 מ"ר = 325.96 מ"ר סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1): 427.51 מ"ר	הערה: לא כולל שטח ממ"ד עיקרי שנכלל בשטחים העיקריים של הבניין.
קווי בניין	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570:		
קדמי צפון מערבי	בחלקו: 3.0 מטרים בחלקו: 6 מטרים	בחלקו: 3.0 מטרים בחלקו: 6 מטרים	
צדדי דרום מערבי	3 מטרים	3 מטרים	
צדדי צפון מזרחי	6 מטרים	6 מטרים	
אחורי דרום	כלפי השצ"פ:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מזרחי מרחק בין בניינים (לצדדים בלבד)	1.0 מטרים 6.0 מטרים (חריגה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת מתכנית)	2.75 מטרים (למעט מרפסות- עיין להלן) -תואם	
מרפסות- תקנות החוק ותוכנית 3570 שטח קווי בניין	לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 24 יח"ד = 288 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר לפי תכנית 3570: קדמי (שאינו לרחוב קהילת ורשה)- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים. אחורי- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים.	285.67 מ"ר -תואם -תואם 2 מטרים מעבר לקו הבניין. 4 מטרים מגבול המגרש. מרחק של מעל ל- 5 מטרים למרפסות בבניין המוגש במקביל קהילת ורשה 87 -תואם. בתוך לקווי הבניין. המרפסות פונות לשצ"פ הפנוי מבינוי.	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 817 מ"ר השווים ל-408.5 מ"ר	-תואם 344.45 מ"ר	הערה: לפי תכנית 2204 א'
גודל יח"ד ממוצע מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	-תואם	הערה: תכנית 3570
מפלס הכניסה הקובעת	בהתאם לתעא/3570(1): החלק הקדמי יהיה במפלס המדרכה ברצועת זיקת		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ההנאה		
גובה קומת קרקע	4.5 מטרים (תעא/3570(1))	קומת קרקע: 4.05 מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)	טיפוסית: 3.3 מטרים	
גובה בניין	תכנית 3786- המיוחדת למגרש הנידון: 32 מטרים (יחסי)	תואם 27.70 מטרים	

התאמות נוספות לתכנית 3570 ותעא/3570(1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת כניסה	רוחב כנף דלת הכניסה לא יפחת מ-0.9 מ'	תואם. 1.4 מ'	
גדרות	לא יותרו גדרות בפיתוח השטח בין הבניינים יותר גידור של חצרות דירות גן בגובה 1.5 מ'	תואם תואם	
פיתוח שטח	יותר קירות תמך לגישור על הפרשי מפלסי קרקע הגישה לבניין תהיה בשיפוע מירבי של 8%	תואם תואם	
חומרי גמר וחזיתות	הבניינים יחופו בחיפוי קשיח כגון: גרניט פורצלן, אבן ניסורה, שיש וכדומה יותר חיפוי טיח בהיר לחזיתות פנימיות לא יותרו קירות מסך/ אלומיניום ישולבו בפרויקט גגות ירוקים וכחולים וייצור אנרגיה בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא בנושא	תואם לא מוצע תואם תואם מוצע גג כחול.	

עמ' 100

מידע: 24-00659 רישוי: 25-0824 ת.בניין: 085-0821

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. ניתן יהיה לשלב גווני אפור, שחור ועץ.	-תואם	
זיקות הנאה	בפיתוח השטח, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח עיצוב של תעא/3570(1) ובנוסף: זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.	-לא תואם. עיין בפרק מרתפים להלן	סימון זיקת ההנאה חלקי. ניתן כתנאי טכני.

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 334.83 מ"ר המהווים 217.64 מ"ר	217.64 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.91 מטרים	2.91 מטרים	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.60 מטרים	
נסיגות בבנייה בזמנית	לחזית הראשית: 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	-תואם מוצעת נסיגה חלקית. ניתן לאשר את אופן הבינוי המוצע.	לבדוק
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	-תואם	
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) מרפסת גג קדמית: 72.22 מ"ר שטח מצללה- 24.07 מ"ר מרפסת גג אחורית: 54.38 מ"ר שטח מצללה- 18.13 מ"ר	מרפסת גג קדמית: -תואם 23.62 מ"ר מרפסת גג אחורית: -תואם 8.30 מ"ר	לבדוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	נסיגות: -תואם למעט נקודתית בחזית מזרחית מזרחית. ניתן לאשר את המוצע מאחר הנ"ל בהמשך לחזית המזרחית המוצעת.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים | תכנית ע1 | תכנית 3570 | תעא/3570

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית שטח	תכנית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם: שטח החלקות: קהילת ורשה 85- 817 מ"ר קהילת ורשה 87- 698 מ"ר קהילת ורשה 89- 780 מ"ר קהילת ורשה 91- 706 מ"ר סה"כ שטח כולל: 3001 מ"ר תכנית מותרת 85%: 2,550.85 מ"ר	תכנית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם: תכנית מוצעת: קהילת ורשה 85- 606.4 מ"ר קהילת ורשה 87- 644.77 מ"ר קהילת ורשה 89- 683.94 מ"ר קהילת ורשה 91- 610.76 מ"ר תכנית כוללת 85%: 2,545.87 מ"ר	
קומות	2 קומות (משותפות עם ורשה 87-91)	2 קומות (משותפות עם ורשה 87-91)	
שימוש	שטח נלווה לדירת הגן בשטח הדירה מעל: 72.24 מ"ר חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין סיכום מחסנים דירתיים: עד 24 מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	קומת מרתף (1-): שטח נלווה לדירת הגן בשטח: 71.03 מ"ר 5 מחסנים דירתיים חדר אופניים קומת מרתף (2-): 20 מחסנים דירתיים 24 מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במתחם D בתנאי המיסעה	-תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	גמל מים
		X	אופניים
		X	פיתוח שטח
יש לקיים עומק שתילה של 1.5 מטרים מעל הבינוי התת קרקעי שלא בתכסית הבניינים. הנמכת התקרה בהתאם לנ"ל ניתנה כתנאי טכני.	X		עומק שתילה

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתב"ע 3570, לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה מתקן החניה הקבוע בתכנית ח' והסדרת 25 מקומות חניה לרכב פרטי במקום 33 ממקומות החניה הנדרשים, בהתאם לתכנית העיצוב החלה על המגרש.	1

תאריך הודעה אחרונה: 12/12/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים	#	נימוק
עו"ד יעקב שפיגלמן - מייצג את חברת מגעב בע"מ ח.פ. 512586785	1	תוכן ההתנגדות מובא למטה
רוני רוזנבאום -	2	לא מדובר בהתנגדות, אלא בתגובה להתנגדות מטעם המבקשים, המובאת מטה
רוני רוזנבאום - תגובת ב"כ יעקב חי, עו"ד סיגלית קופלר, להתנגדות אשר	3	לא מדובר בהתנגדות, אלא בתגובה להתנגדות מטעם המבקשים, המובאת מטה

התייחסות להתנגדויות:

מרשתנו מנסה לקדם מזה שנים רבות פרויקט לבנייה רוויה בבניין המצוי במקרקעין הידועים כגוש 6636 חלקה 356 ברחוב קהילת ורשה, 85 תל אביב (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו- "הבניין").
על אף פעולותיה של מרשתנו כאמור לעיל, מרשתנו נדהמה לגלות כי בבניין הנ"ל פועל יזם נוסף אשר החתים את מר יעקב חי, המצוי בתת חלקה 7)להלן: "יעקב חי" או "הדייר"), דייר בבניין שהיה כבר חתום על הסכם לביצוע פרויקט עם מרשתנו. פעילות זאת של הדייר יעקב חי מהווה הפרה ברורה של התחייבויותיו כלפי מרשתנו ואף חוסר תום לב בוטה כפי שמפורט להלן וכפי שפורט בהליך המשפטי המתנהל כעת בבית המשפט.
בדיוק בעניין זה מתנהל הליך משפטי בבית המשפט ה-מחוזי בתל אביב)שסימולו ת"א 50483-09-24) לצורך בירור הסוגיה הנ"ל שכן לא יעלה על הדעת שיזם נוסף יחתים דייר אשר כבר היה חתום על הסכם מחייב עם מרשתנו.

יובהר שוב - מרשתנו הינה הראשונה בזמן אשר חתמה על ההסכם עם הדייר כאמור ולכן מרשתנו עומדת על כך כי ההסכם שלה עם הדייר בתוקף וכי ההסכם של היזם השני עם הדייר דינו להתבטל שכן הוא סותר באופן בוטה את ההסכם של הדייר עם מרשתנו ולמעשה גורם לו להפר את התחייבויותיו כלפי מרשתנו.

לנוחיותכם ולידיעתכם מצ"ב למכתבנו זה כנספח א' כתב התביעה אשר הוגש במסגרת ההליך המשפטי הנ"ל המתנהל בבית המשפט מרשתנו נדהמה לגלות כי היזם הנוסף מקדם אצלכם הליך תכנוני בבניין וזאת על אף האמור לעיל ותוך התעלמות מוחלטת מההסכם של מרשתנו עם הדייר הנ"ל. כפי שנודע למרשתנו, הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה לבניין אשר נמצאת בבדיקות אצלכם) למיטב ידיעתנו מדובר בהגשה מקוונת מספר 32110 להלן: "הבקשה להיתר". יובהר מפורשות ומרשתנו תעמוד על כך בכל האמצעים הדרושים, כי היא מתנגדת בתוקף להליך התכנוני כאמור של היזם הנוסף במסגרתו הוגשה הבקשה להיתר. כפי שידוע לכם היטב, לא ניתן להוציא היתר בניה כאשר אין הסכמה של 100% מבעלי הדירות בבניין ובעניינו לא תהיה הסכמה של 100% מבעלי הדירות בבניין עד שלכל הפחות תוכרע הסוגיה המשפטית בבית המשפט כאמור לעיל (וזאת מעבר לכך שגם בלעדי הדייר יעקב חי אין כיום 100% הסכמות בבניין שכן גם עמידר לא חתמו על ההסכם עם היזם הנוסף). לנוחיותכם ולידיעתכם מצ"ב למכתבנו זה כנספח ב' ההודעה מיום 2.7.2023 אשר שלחה מרשתנו לעמידר בנוגע למחלוקת המצויה בבניין. לאור האמור, הנכם מתבקשים לאשר לנו בחוזר כי הנכם מעכבים את המשך הטיפול בבקשה הנ"ל למצער עד לסיום בירור ההליך הנ"ל.

התייחסות המבקשים להתנגדות:

לאחרונה, בטרם יבדק התיק לפני מתן היתר, הועבר לידיעתנו ולתגובתנו כתב ההתנגדות מטעם חבי מגעייב. מכיוון שאנו מייצגים את מר יעקב חי בהליכים משפטיים ומכיוון שכתב ההתנגדות נוגע לטענות שנטענות כנגדו, התבקשנו למסור תגובתו. מרשי דוחה על הסף את הטענות המובאות בהתנגדות.

מרשי הוא שפתח בהליכים משפטיים כנגד חברת מגעייב כבר בחודש נובמבר 2023, בתביעה לביטול העסקה שכבר אז היה בלתי אפשרי להוציאה אל הפועל, שכן כלל הדיירים בפרויקט היו חתומים ליזם אחר (מגיש הבקשה למתן היתר). פרט מהותי זה הושמט משום מה בהתנגדות שנשלחה אליכם. מצייב עותק כתב התביעה.

במשך שנים רבות חברת מגעייב לא החתימה דיירים ולא עשתה דבר כדי לקדם את הפרוייקט, ורק לאחר שהוגשה בשנת 2023 תביעת מרשי לביטול ההסכם משחלפה התכנותו, נזכרו בחברת מגעייב לטעון כנגד מרשי טענות שונות ומשונות ללא כל בדל ראיה להוכחתן.

בתביעה אשר הוגשה כנגד חברת מגעייב נדרשה החברה מספר פעמים להציג בפני כבוד בית המשפט את הפעולות בהן נקטה עד היום ואת הדיירים שחתמו לחברת מגעייב לביצוע הפרוייקט וגם בהחלטת בית המשפט האחרונה בה נקבע מועד הדיון בתיק נקבע כי עד למועד זה - "יעדכנו הצדדים בדבר סטטוס היתר הבניה, ההתקשרות עם חברה אחרת/חתימות השכנים לטובתה, חתימות השכנים לטובת התובעת וכל דבר הקשור בכך" מצייב עותק הודעת בית המשפט מיום 16.10.2025.

הוצאת הפרוייקט לדרך ובכך לפגוע בכל הדיירים, תוך 6. התנגדות זו קמה אך מן הטעם האחד – לסכל היזם לו חתמו מרבית בעלי הדירות. משיכת הזמן וניסיון נלוז לעכב את הוצאת הפרוייקט לפועל על ידי לפיכך הנכם נדרשים שלא לי ליתן יד להתנהלות זו של ל מגישת ההתנגדות וליתן היתר כדין לביצוע הפרוייקט על ידי מבקשת ההיתר.

התייחסות בוחן הרישוי:

מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ומדובר בהתנגדות קניינית לבקשה, והבקשה חתומה ע"י 62.5% מבעלי הזכות בנכס (5 מתוך 8 בעלי הזכות בנכס), ולא הוגשה התנגדות לבקשה ע"י בעלי זכות בנכס.

יש לציין ששלושת החלקות שלא חתומות על הבקשות הן בבעלות רמ"י ועמידר, נשלחו אליהן הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלה מהן התנגדות, והטענת תוכנית חתומה ע"י רמ"י ניתנה כתנאי להוצאת היתר.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 20.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 20.04.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-27/01/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם D של תב"ע 3570 קהילת ורשה, ובו 24 יחידות דיור (23 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידה בשטח של מעל 120 מ"ר), מעל חניון תת קרקעי משותף למתחם. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן למגרש לפי תב"ע 3570

33 מקומות חניה לרכב פרטי (18X1.5+6X1)

1 מקום חניה נגיש

2 מקומות חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן למגרש לפי תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה - אזור ב'

24.33 מקומות חניה לרכב פרטי (1X1.33+23X1)

1 מקום חניה נגיש

2 מקום חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם:

93 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

4 מקומות חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון

9 חניות אופנוע בשטח החניון

90 מקומות חניה לאופניים (52 בחדרי אופניים משותפים ו-38 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

מתוכנן עבור קהילת ורשה 85, המבנה נשוא הבקשה:

25 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון

2 חניות לאופנוע בתוך שטח החניון

24 חניות לאופניים (15 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-9 בחדר אופניים בקומות המרתף)

נתונים:

1. קיימות 4 בקשות רישוי למתחם D:

ורשה 85 (25-0824) ורשה 87 (25-0984), ורשה 89 (25-0985), ורשה 91 (25-1048)

2. רמפת החניון המשותף ממוקמת בשניים מהמגרשים (נתיב בכל מגרש). ורשה 87 (25-0984), ורשה 91 (25-1048)

חוות דעת:

ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת למגורים מ-33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-25 בשל הסיבות הבאות:
א. תקן החניה של תקנות החניה תואם את התקן שהומלץ בסעיף 2.4 של תכנית העיצוב (תקן 1:1 ליחידות בשטח של עד 120 מ"ר ותקן 1:33 ליחידות מעל 120 מ"ר)
ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

טכני:

- 1. שרטוט חניות האופניים (הן בשטח הפיתוח והן בחדרי האופניים) אינו זהה בין התכנית האדריכלית ונספח התנועה- יש לעדכן את חניות האופניים בתכנית האדריכלית שיהיו תואמות למיקומן ומידותיהן בנספח התנועה.
- 2. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את כמות חניות האופניים בשטח הפיתוח ואת כמות החניות בחדרי אופניים משותפים

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה המבוקשת
- 2. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 15.03.2026

מתוכנן חדר אשפה עם כמות המיכלים הנדרשת.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 01.09.2024

חוות דעת משותפת לארבע בקשות בכתובות קהילת ורשה 85 87 89 91 שלהן מרתף משותף:

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 ₪ 169,937.40.
יש לנטוע במגרש 27 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 151,037.40 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עצים 33, 43 513 402 38 39 521 בתחום הבנייה
עץ מס' 36 בתחום רחבת כיבוי אש
עץ 518 שונה, לבקשתנו מכריתה לשימור
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 29.07.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	כריתה	42,750.80
34	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,424.50
35	הדר מינים	6.00	10.00	3.00	כריתה	490.10
36	מיש בונגה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,690.60
37	מיש בונגה	12.00	30.00	6.00	כריתה	4,326.00
38	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10
39	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10
40	סיאגרוס רומנזוף	10.00	20.00	8.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
41	מיש בונגה	9.00	30.00	6.00	כריתה	5,768.00
43	תות לבן	9.00	60.00	7.00	כריתה	19,000.40
45	מיש בונגה	9.00	45.00	7.00	שימור	16,222.40
46	מיש בונגה	10.00	50.00	7.00	שימור	20,027.70
47	מיש בונגה	7.00	40.00	6.00	שימור	8,545.10
48	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	שימור	10,254.20
49	שפלרה מקרינה	6.00	60.00	6.00	שימור	16,286.00
50	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	5.00	שימור	1,583.40
101	פיקוס בנימינה	17.00	20.00	7.00	כריתה	1,470.30
102	פלפלון דמוי-אלה	9.00	40.00	6.00	כריתה	5,881.10
103	פיקוס בנימינה	9.00	35.00	5.00	כריתה	6,003.60
104	מיש בונגה	12.00	30.00	8.00	כריתה	4,326.00
105	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
106	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	שימור	1,960.40
107	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
401	מיש בונגה	9.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
402	מיש דרומי	9.00	40.00	6.00	כריתה	8,143.00
403	מיש דרומי	9.00	35.00	7.00	כריתה	8,312.70
407	פיקוס בנימינה	7.00	13.00	3.00	כריתה	828.20
408	וושנינגטוניה חסונה	6.00	20.00	2.00	כריתה	
409	אבוקדו	3.00	15.00	3.00	שימור	933.10
410	אבוקדו	3.00	5.00	1.00	כריתה	
411	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
412	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
513	מיש בונגה	11.00	50.00	6.00	כריתה	12,016.60
514	מיש בונגה	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,326.00
515	וושנינגטוניה חסונה	15.00	30.00	3.00	כריתה	
516	מיש בונגה	8.00	30.00	5.00	כריתה	4,326.00
517	תות לבן	8.00	60.00	5.00	שימור	31,667.30
518	מיש בונגה	10.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
519	אזדרכת מצויה	9.00	15.00	1.00	כריתה	148.40
520	מיש בונגה	7.00	20.00	4.00	כריתה	1,922.70
521	מיש בונגה	10.00	40.00	5.00	כריתה	7,690.60

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 27.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י 11.02.2025)
המלצה לשבץ לווועדה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד**
 - **בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה, קומות המרתף מוצעות עם גישה דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 87, 91 - אשר מוגשים במקביל) בלבד, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570.**
 - **על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-דרום מערבי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלה הבאה:**
 - **הקלה מתקן החנייה הקבוע בתכנית והסדרת 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במקום 33 ממקומות החניה הנדרשים, בהתאם לתקן החניה בעת"א/3570(1) החלה על המגרש.**

2. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות

3. **לדחות את ההתנגדות לכלך שאין 100% הסכמות לבקשה, מאחר ומדובר בהתנגדות קניינית (שהוגשה לא ע"י בעל זכות בנכס). יש לציין שהבקשה חתומה ע"י 62.5% מבעלי הזכות בנכס (5 מתוך 8 בעלי זכות בנכס), ויתר תתי החלקות נמצאות בבעלות רמ"י וחברת "עמידר" (הטענת תוכנית חתומה ע"י רמ"י ניתנה כתנאי להוצאת היתר).**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים:
	1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר.
	2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר.
	3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה.

#	התנאי
4.	הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול.
5.	רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין.
6.	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
6	הטענת תכנית חתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל, הבעלים של תתי חלקות 2,3 בחלקה הנידונה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 182,755.1.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוונות.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג בהתאם לתכנית ההריסה בתכנית ההיתר
2	בניית קומות המרתף בכל הבניינים במתחם D ורישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב בכל המרתפים בנייני המתחם וברמפת הגישה למרתפים, הכל בהתאם לתשריט התקנה.
3	הוצאה בפועל של העוונות הזמניים.
4	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר.
2.	רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית

#	התנאי
	ההיתר.
3.	רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה.
4.	הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול.
5.	רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין.
6.	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	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.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	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
10	הקמה בפועל של חב' הניהול
11	חתימה סופית על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.
12	אישור אגף הנכסים
13	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
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

אהוד עמרם: מדברים על מתחם D בתוכנית 3570, קיימות 4 בקשות ברצף להריסה ובנייה מחדש מכוח תב"ע, בבניין 85, קיימת התנגדות שהמהות שלי קניינית, ההמלצה שלנו לדחות אותה ולאשר את הבקשה. בכל הבקשות אנחנו מאשרים הקלה לתקן חנייה אחד לאחד, בהתאם לתוכנית העיצוב שמזכירה את תכן החנייה, אבל התבע לא קובעת אותו, אנחנו נאלצים לאשר אותו בהקלה. מדובר על תוספת של 85 יחידות דיור.

חן אריאלי: דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה ומאשרים את ההקלה.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד
- בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה, קומות המרתף מוצעות עם גישה דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב

(בכתובת קהילת ורשה 87, 91 - אשר מוגשים במקביל) בלבד, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570.

- על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-דרום מערבי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלה הבאה:

- הקלה מתקן החנייה הקבוע בתכנית והסדרת 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במקום 33 ממקומות החניה הנדרשים, בהתאם לתקן החניה בעתא/3570(1) החלה על המגרש.

2. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות

3. לדחות את ההתנגדות לכלך שאין 100% הסכמות לבקשה, מאחר ומדובר בהתנגדות קניינית (שהוגשה לא ע"י בעל זכות בנכס). יש לציין שהבקשה חתומה ע"י 62.5% מבעלי הזכות בנכס (5 מתוך 8 בעלי זכות בנכס), ויתר תתי החלקות נמצאות בבעלות רמ"י וחברת "עמידר" (הטענת תוכנית חתומה ע"י רמ"י ניתנה כתנאי להוצאת היתר).

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

#	תנאי
1	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
6	הטענת תכנית חתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל, הבעלים של תתי חלקות 2,3 בחלקה הנידונה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 182,755.1 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג בהתאם לתכנית ההריסה בתכנית ההיתר
2	בניית קומות המרתף בכל הבניינים במתחם D ורישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב בכל המרתפים בבנייני המתחם וברמפת הגישה למרתפים, הכל בהתאם לתשריט התקנה.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים.
4	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הזו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיק לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	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
10	הקמה בפועל של חב' הניהול
11	חתימה סופית על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.
12	אישור אגף הנכסים
13	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

עמ' 112

מידע: 24-00659 רישוי: 25-0824 ת.בניין: 0821-085

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0984	תאריך הגשה	20/05/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 87	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/480, 6636/479, 6636/344	תיק בניין	0821-087
מס' תב"ע	2204 א, 3570, 5000, 9081, 9141 ג, 1 ע, 1, תמ"א/1, תמ"מ/2, תע"א/3570(1)	שטח המגרש	704.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	בתיה גרטלר	בר כוכבא 21, בני ברק 5126001
בעל זכות בנכס	לימור בכור	בר כוכבא 21, בני ברק 5126001
בעל זכות בנכס	יצחק מזג'ר	בר כוכבא 21, בני ברק 5126001
בעל זכות בנכס	רחל שמיר	בר כוכבא 21, בני ברק 5126001
בעל זכות בנכס	אברהם שדה	קהילת ורשה 87, תל אביב - יפו 6972215
בעל זכות בנכס	שושנה מדלן שדה	קהילת ורשה 87, תל אביב - יפו 6972215
בעל זכות בנכס	דניאלה רז	בר כוכבא 21, בני ברק 5126001
בעל זכות בנכס	אורלי ברכה איזנשטיין	בר כוכבא 21, בני ברק 5126001
בעל זכות בנכס	פנינה פרלה מזרחי	בר כוכבא 21, בני ברק 5126001
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812
מתכנן שלד	אלון יהודאי	היזמים 6, אור יהודה 6037313
מורשה חתימה מטעם המבקש	מנחם ירון רוזנבאום	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי אביגדור	הירקון 5א, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5א, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין מחסנים דירתיים וחניה.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב יציאה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מדרום מערב (בכתובת קהילת ורשה 91) המוגש במקביל, זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה וכן במרווח הצדדי צפון מזרחי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד (טיפוס G), המיועד כעת להריסה. הבניין חזיתי, ופונה בחזית הקדמית-צפון מערבית לחוב קהילת ורשה, בחזית האחורית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בניי 3570 כמפורט להלן, בחזיתות הצדדיות הבניין פונה לבנייני מגורים המוגשים במקביל (בכתובות קהילת ורשה 83 | 91).

מדובר במגרש 344 בתכנית 3570 (בתוקף משנת 2008), להתחדשות חלקו הדרום מערבי של רחוב קהילת ורשה הטבעתי, הגובלת בצפונה עם תכנית ההתחדשות 2479 לחלקו הצפוני של הטבעת. הבניין הנידון וכן שלושה בניינים נוספים (בכתובות קהילת ורשה 85,89,91) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם ס במבנן א' בתכנית העיצוב. כמו-כן קיימות בקשות רישוי עבור כל הבניינים אשר חלות עליהם תכנית 3570 ותע"א שלה, אשר נמצאים בשלבי רישוי שונים (למעט הבניינים שנבנו בפועל / יצא להם היתר).

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס (100%). תת חלקה 8 רשומה בבעלות רמ"י, אך תחת חכירה מהוונת של בעל זכות החתום על הבקשה. **לא התקבלו התנגדויות לבקשה.**

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 11.08.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 344 בגוש 6636 בבעלות פרטית
חלקה 479 בגוש 6636 בבעלות קק"ל

חלקה 480 בגוש 6636 בבעלות עיריית תל-אביב יפו (להלן: "מקרקעי העירייה"). עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקת העירייה מיועדת להשלמת המקרקעין למגורים. החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע 3570.

החלק של שטח זיקת ההנאה במגרש לטובת המעבר מהרחוב קהילת ורשה לשצ"פ בתחום המגרש נשוא הבקשה סומן בהתאם לתשריט זיקות ההנאה שאושר. ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

להלן התייחסות למילוי הדרישות בתנאי הסף:

1. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה, בהתאם להוראות התב"ע.
2. נחתם כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.
3. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
4. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י
2. יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000

3. קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 23.01.2025)
המלצה לתת היתר

התאמה לתב"ע | תכנית 3570 הופקדה בשנת 2005 | תעא3570(1) אושרה בשנת 2020 | 2204 הופקדה בשנת 2002 | 2204 הופקדה בשנת 1984 | אזור מגורים 1 | שכות הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	חלקה 344 - 644 מ"ר חלקות השלמה: מחצית חלקה 479 - 29 מ"ר כמחצית חלקה 480 - 31 מ"ר סה"כ שטח לחישוב זכויות = 704 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	7 קומות + ג'1 סה"כ - 7.65 קומות	קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית. סה"כ - 7.65 קומות	
מס' יח"ד	תכנית 3570: 20 יח"ד ג'1: יח"ד אחת (בהתאם לתכנון) סה"כ: 21 יח"ד	קומת קרקע: 2 דירות גן קומות 1-6: 18 יח"ד (3 יח"ד לקומה) קומת הגג (ג'1): יח"ד אחת (עם מדרגות לגג עליון פרטי) סה"כ: 21 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 3570: מתוך שטח המגרש לאחר צרוף שטח 2 חלקות השלמה משני צידי המגרש (479,480) 191% משטח מגרש של 704 מ"ר= 1344.64 מ"ר	סה"כ= 1344 מ"ר	
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204- טיפוס G: קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות- ללא הגבלה. מחסן משותף- עד 15 מ"ר. בליטות: ללא הגבלה גרעין בניין- קומת קרקע עד קומה 6: 35 מ"ר לקומה, עבור בניין גבוה בניין גבוה עם מעלית אחת: 35 מ"ר במכפלת 7 קומות= 245 מ"ר.	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 37.41 מ"ר קומת עמודים מפולשת- 58.78 מ"ר לובי- 47.83 מ"ר סה"כ: 144.02 מ"ר גרעין בניין: קומות קרקע-קומה 6: 219.75 מ"ר ממ"ד: 189 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 65.78 מ"ר = 254.78 מ"ר סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1): 618.55 מ"ר	הערה: לא כולל שטח ממ"ד עיקרי (7.49 מ"ר) שנכלל בשטחים העיקריים של הבניין.
ממ"ד	ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 21 יח"ד= 189 מ"ר + עובי קירות מסביב		
קווי בניין	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570:		

עמ' 117

מידע: 24-01557 רישוי: 25-0984 ת.בניין: 087-0821

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי לרחוב קהילת ורשה צדדי דרום מערבי צדדי צפון מזרחי אחורי דרום מזרחי מרחק בין בניינים (לצדדים בלבד)	5 מטרים כל המרווח הקדמי יהיה בזיקת הנאה 3 מטרים 3 מטרים בחלקו- 6.0 מטרים בחלקו- 2 מטרים 6.0 מטרים (חריגה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת מתכנית)	5 מטרים תואם. מסומנת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים לאורך חזית הרחוב 3.2 מטרים 3 מטרים בחלקו- 6.0 מטרים בחלקו- 2.7 מטרים תואם	
מרפסות- תקנות החוק ותוכנית 3570 שטח קווי בניין	לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 21 יח"ד = 252 מ"ר שטח מרפסת עד 14 מ"ר לפי תכנית: 3570 קדמי לרחוב קהילת ורשה, מקומה 2 ומעלה- 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי. (קומות קרקע + א' לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו	234.70 מ"ר תואם לחזית קדמית: קומה 1- מוצעת מרפסת בתוך קווי הבניין. קומות 2-6: מוצעות מרפסות הבולטות 1.20 מ' מעבר לקו הבניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הבניין) שאר החזיתות- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים.	הקדמי. לחזית האחורית: 4.25 מ' מגבול המגרש -תואם. המרפסות מוצעות במרחק של 8 מטרים מהבינוי המוצע בק. ורשה 85	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 704 מ"ר השווים ל-352 מ"ר	-תואם 294.16 מ"ר	הערה: לפי תכנית א'2204
גודל יח"ד ממוצע מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	-תואם	הערה: לפי תכנית 3570
מפלס הכניסה הקובעת	בהתאם לתעא/3570(1): החלק הקדמי יהיה במפלס המדרכה ברצועת זיקת ההנאה	-תואם	
גובה קומת קרקע	4.5 מטרים (תעא/3570(1))	קומת קרקע: 4.04 מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)	טיפוסית: 3.3 מטרים	

התאמות נוספות לתכנית 3570 ותעא/3570(1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת כניסה	לפחות 50% מאורך חזית קומת הקרקע תבנה בקו הבניין הקדמי	-תואם בומת הקרקע ע"י קומת עמודים מפולשת ובקומות מעל ע"י בינוי החזית והמרפסות	
	במידה ומפלס הכניסה לא יהיה במפלס הרחוב, פתרון ההנגשה יהיה בתחום הבניין	-תואם מוצע בתחום קומת העמודים המפולשת	
	רוחב כנף דלת הכניסה לא יפחת מ-0.9 מ'	-תואם	
גדרות	לא יותרו גדרות בפיתוח השטח בין הבניינים	-תואם	
	יותר גידור של חצרות דירות גן בגובה 1.5 מ'	-תואם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח שטח	יותרו קירות תמך לגישור על הפרשי מפלסי קרקע	-תואם	
	הגישה לבניין תהיה בשיפוע מירבי של 8%	-תואם	
חומרי גמר וחזיתות	הבניינים יחופו בחיפוי קשיח כגון: גרניט פורצלן, אבן ניסורה, שיש וכדומה	תואם	
	יותר חיפוי טיח בהיר לחזיתות פנימיות	-לא מוצע	
	לא יותרו קירות מסך/ אלומיניום	-תואם	
	ישולבו בפרויקט גגות ירוקים וכחולים וייצור אנרגיה בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא בנושא	-תואם מתוכנן גג כחול	
	חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. ניתן יהיה לשלב גווני אפור, שחור ועץ.	-תואם	
זיקות הנאה	-במרווח הקדמי לאורך רחוב קהילת ורשה ברוחב של 5 מטרים	-תואם	
	-במרווח הדרום מערבי, בהתאם לתכנית הפיתוח המתחמית שאושרה ע"י אדריכל העיר ובנוסף: -זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.	-לא מסומן בכל השבילים כנדרש. -עיין להלן	-ניתן כתנאי טכני

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 291.44 מ"ר המהווים 189.44 מ"ר	188.80 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.90 מ'	2.90 מ'	

עמ' 120

מידע: 24-01557 רישוי: 25-0984 ת.בניין: 087-0821

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.6 מ'	
נסיגות בבנייה בו-זמנית	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2.7 מטרים לשאר החזיתות: החזיתות הצדדיות ללא נסיגה החזית האחורית בחלקה בנסיגה. ניתן לאשר אתה הבינוי המוצע.	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	תואם	
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) שטח מרפסת גג = 117.4 מ"ר שטח מצללה מותר = 39.1 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	-תואם 38.80 מ"ר המצללה הקדמית מוצעת עם נסיגה חלקית בלבד בחזיתות הצדדיות אך מאחר והמצללות מוצעות בהתאם לבינוי על הגג, ניתן לאשר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים | תכנית ע1 | תכנית 3570 | תעא/3570

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	תכנית קומות המרתף מחושמבות לכל המתחם: שטח החלקות: קהילת ורשה 85 - 817 מ"ר קהילת ורשה 87 - 698 מ"ר קהילת ורשה 89 - 780 מ"ר קהילת ורשה 91 - 706 מ"ר סה"כ שטח כולל: 3001 מ"ר	תכנית קומות המרתף מחושמבות לכל המתחם: תכנית מוצעת: קהילת ורשה 85 - 606.4 מ"ר קהילת ורשה 87 - 644.77 מ"ר קהילת ורשה 89 - 683.94 מ"ר קהילת ורשה 91 - 610.76 מ"ר	

עמ' 121

מידע: 24-01557 רישוי: 25-0984 ת.בניין: 0821-087

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תכסית מותרת 85%: 2,550.85 מ"ר	תכסית כוללת 85%: 2,545.87 מ"ר	
קומות	2 קומות (משותפות עם ורשה) (85,89,91)	2 קומות (משותפות עם ורשה) (85,89,91)	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין	קומת מרתף (1-): חדר טרפו חניות 2 מחסנים דירתיים קומת מרתף (2-): חניות 4 מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים: 6 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במתחם D במרפת היציאה וכן בתנתיבי המיסעה	מסומנת כנדרש	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
גמל מים	X	
אופניים	X	
מוצע בנפח הבניין בהתאם למותר.		
מאחר ונדרשת זיקת הנאה בתחום המגרש, לא חלה על הבניין ההנחיה המרחבית לתכנון חניות אופניים בפיתוח השטח, אך על אף זאת מומלץ לבחון הוספת חניות אופניים בפיתוח השטח לנוחות דיירי הבניין העתידיים. ניתנה הערה לעניין.		
יש לקיים עומק שתילה של 1.5 מטרים מעל הבינוי התת הקרקעי שלא בתכסית הבניין.	X	
הנמכת תקרת המרתף בהתאם ניתנה כתנאי טכני.		
מוצע בנפח הבניין בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתב"ע 3570, לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת למגורים מ-24.5 מקומות חניה לרכב פרטי הנדרשים לפי תכנית ח' ל-22 מקומות חניה בהתאם לתקן החניה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש. עיין בחוות הדעת של "מכון הרישוי - תנועה וחניה" להלן.

תאריך הודעה אחרונה: 25/11/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 20.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 20.04.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-28/01/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם D של תב"ע 3570 קהילת ורשה, ובו 21 יחידות דיור (20 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידה בשטח של מעל 120 מ"ר), מעל חניון תת קרקעי משותף למתחם. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן למגרש לפי תב"ע 3570

24.5 מקומות חניה לרכב פרטי (7X1.5+14X1)

1 מקום חניה נגיש

2 מקומות חניה לאופנוע

21 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן למגרש לפי תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה - אזור ב'

21.33 מקומות חניה לרכב פרטי (1X1.33+20X1)

1 מקום חניה נגיש

2 מקום חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם:

93 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

4 מקומות חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון

9 חניות אופנוע בשטח החניון

90 מקומות חניה לאופניים (52 בחדרי אופניים משותפים ו-38 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

מתוכנן עבור קהילת ורשה 87, המבנה נשוא הבקשה:

22 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון

2 חניות לאופנוע בתוך שטח החניון

21 חניות לאופניים (14 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-7 בחדר אופניים בקומת 1- של החניון)

נתונים:

1. קיימות 4 בקשות רישוי למתחם D:

עמ' 123
מידע: 24-01557 רישוי: 25-0984 ת.בניין: 0821-087
ורשה 85 (25-0824) ורשה 87 (25-0984), ורשה 89 (25-0985), ורשה 91 (25-1048)
2. רמפת החניון ממוקמת בשניים מהמגרשים (נתיב בכל מגרש) ורשה 87 המגרש (נשוא הבקשה), וורשה 91 (25-1048)

חוות דעת:

ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת למגורים מ-24.5 מקומות חניה לרכב פרטי ל-22 בשל הסיבות הבאות:
א. תקן החניה של תקנות החניה תואם את התקן שהומלץ בסעיף 2.4 של תכנית העיצוב (תקן 1:1 ליחידות בשטח של עד 120 מ"ר ותקן 1:33 ליחידות מעל 120 מ"ר).
ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

טכני:

1. יש לסמן את עמוד החשמל בכניסה לרמפה להעתקה (גם בצבע וגם בטקסט) על גבי התכנית האדריכלית בכל אחד מהגיליונות (כפי שהוא מוצג בנספח התנועה).
2. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את כמות חניות האופניים בשטח הפיתוח ואת כמות החניות בחדרי אופניים משותפים

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה המבוקשת
2. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.08.2025

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכל
יש להראות בתכנית דלתות דו כנפית עם כנף גדולה וקטנה כשהגדולה נפתחת נגד כיוון הפינוי (תנאי טכני)
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 01.09.2024
חוות דעת משותפת לארבע בקשות בכתובות קהילת ורשה 85 87 89 91 שלהן מרתף משותף:

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 ₪ 169,937.40.
יש לנטוע במגרש 27 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 151,037.40 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עצים 33, 43 513 402 38 39 521 בתחום הבנייה
עץ מס' 36 בתחום רחבת כיבוי אש
עץ 518 שונה, לבקשתנו מכריתה לשימור
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.08.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	כריתה	42,750.80
34	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,424.50
35	הדר מינים	6.00	10.00	3.00	כריתה	490.10

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
36	מיש בונגה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,690.60
37	מיש בונגה	12.00	30.00	6.00	כריתה	4,326.00
38	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10
39	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10
40	סיאגרוס רומנזוף	10.00	20.00	8.00	כריתה	
41	מיש בונגה	9.00	30.00	6.00	כריתה	5,768.00
43	תות לבן	9.00	60.00	7.00	כריתה	19,000.40
45	מיש בונגה	9.00	45.00	7.00	שימור	16,222.40
46	מיש בונגה	10.00	50.00	7.00	שימור	20,027.70
47	מיש בונגה	7.00	40.00	6.00	שימור	8,545.10
48	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	שימור	10,254.20
49	שפלרה מקרינה	6.00	60.00	6.00	שימור	16,286.00
50	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	5.00	שימור	1,583.40
101	פיקוס בנימינה	17.00	20.00	7.00	כריתה	1,470.30
102	פלפלון דמוי-אלה	9.00	40.00	6.00	כריתה	5,881.10
103	פיקוס בנימינה	9.00	35.00	5.00	כריתה	6,003.60
104	מיש בונגה	12.00	30.00	8.00	כריתה	4,326.00
105	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
106	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	שימור	1,960.40
107	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
401	מיש בונגה	9.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
402	מיש דרומי	9.00	40.00	6.00	כריתה	8,143.00
403	מיש דרומי	9.00	35.00	7.00	כריתה	8,312.70
407	פיקוס בנימינה	7.00	13.00	3.00	כריתה	828.20
408	וושניגטוניה חסונה	6.00	20.00	2.00	כריתה	
409	אבוקדו	3.00	15.00	3.00	שימור	933.10
410	אבוקדו	3.00	5.00	1.00	כריתה	
411	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
412	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
513	מיש בונגה	11.00	50.00	6.00	כריתה	12,016.60
514	מיש בונגה	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,326.00
515	וושניגטוניה חסונה	15.00	30.00	3.00	כריתה	
516	מיש בונגה	8.00	30.00	5.00	כריתה	4,326.00
517	תות לבן	8.00	60.00	5.00	שימור	31,667.30
518	מיש בונגה	10.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
519	אזדרכת מצויה	9.00	15.00	1.00	כריתה	148.40
520	מיש בונגה	7.00	20.00	4.00	כריתה	1,922.70
521	מיש בונגה	10.00	40.00	5.00	כריתה	7,690.60

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אהרון מיכאלי 28.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
נערכה ביקורת במקום המבוקש טרם נבנה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 24.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - אושר בתיאום 328874 ע"י קארין קרפ

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.**

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב יציאה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מדרום מערב (בכתובת קהילת ורשה 91) המוגש בקביל, זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה כן במרווח הצדדי צפון מזרחי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

- הקלה לתקן חנייה מופחת למגורים מ-24.5 מקומות חנייה לרכב פרטי הנדרשים לפי תוכנית ח' - 22 מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החנייה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

2. **לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	(1) חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י (2) יש להטעין הסכם רכישת מול רמ"י במגירה 2000 (3) קבלת אישור אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית

התנאי

ההיתר.

4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה.

5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין.

6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

7 הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית

8 עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים

כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש

עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת

היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב

במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת

חשמל.

תנאים בהיתר

התנאי

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

להיתר הבניה

2 מפרט שימור עצים בוגרים של פאלומה לוי מתאריך מאי 2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

3 תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 169,937.40.

4 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

5 מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה

בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.

בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),

תשע"ב 2011.

6 בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

7 בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

1 אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל

בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

2 מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

3 יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

4 אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה

5 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

6 הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.

7 הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

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

מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור

עם המיגון.

9 הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:

<http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

10 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
3	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללים זיקת הנאה למעבר כלי רכב. 4. אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	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.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	הקמה בפועל של חב' הניהול
10	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה והחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
11	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	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
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
15	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה ומאשרים את ההקלה.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.**

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב יציאה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מדרום מערב (בכתובת קהילת ורשה 91) המוגש בקביל, זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה כן במרווח הצדדי צפון מזרחי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלה הבאה:
- הקלה לתקן חנייה מופחת למגורים מ-24.5 מקומות חנייה לרכב פרטי הנדרשים לפי תוכנית ח' ל-22 מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החנייה המוזכר בתעא/3570(1) החלה על המגרש.

2. **לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.**

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	(1) חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י (2) יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000 (3) קבלת אישור אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת ורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית
8	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של פאלומה לוי מתאריך מאי 2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 169,937.40 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

#	תנאי
	להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
3	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללים זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

עמ' 130

מידע: 24-01557 רישוי: 25-0984 ת.בניין: 0821-087

#	תנאי
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	הקמה בפועל של חב' הניהול
10	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה והחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
11	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	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
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
15	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0985	תאריך הגשה	20/05/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 89	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/357	תיק בניין	0821-089
מס' תב"ע	2204, 3570, 5000, 9081, 9141, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"מ/2, תע"א/3570(1)	שטח המגרש	780.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	מאירה הלל	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	מרים רימון	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	דוד כהן	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	שרון פרחיה כהן	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	ניסים ליאור רימון	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	דוד ברגר	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812
מתכנן שלד	אלון יהודאי	היוזמים 6, אור יהודה 6037313
מורשה חתימה מטעם המבקש	מנחם ירון רוזנבאום	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי אביגדור	הירקון 5א, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5א, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד. בגג העליון: שני גגות פרטיים עבור שתי דירות הגג, וגג טכני משותף למערכות. בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגג, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה. קומות המרתף מוצעות עם גישה דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 87,91- אשר מוגשים במקביל) בלבד, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570. על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-צפון מזרחי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד (טיפוס G), המיועד כעת להריסה.

הבניין פנימי, ופונה בחזית הקדמית-צפון מערבית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בניי 3570 כמפורט להלן, בחזיתות הצדדיות לבנייני מגורים המוגשים במקביל (בכתובת קהילת ורשה 85, 93). מדובר במגרש 357 בתכנית 3570 (בתוקף משנת 2008), להתחדשות חלקו הדרום מערבי של רחוב קהילת ורשה הטבעתי, הגובלת בצפונה עם תכנית ההתחדשות 2479 לחלקו הצפוני של הטבעת. הבניין הנידון וכן שלושה בניינים נוספים (בכתובת קהילת ורשה 85,87,91) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם D במבנן א' בתכנית העיצוב. כמו-כן קיימות בקשות רישוי עבור כל הבניינים אשר חלות עליהם תכנית 3570 ותע"א שלה, אשר נמצאים בשלבי רישוי שונים (למעט הבניינים שנבנו בפועל/ יצא להם היתר).

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 6 בעלי זכות בנכס (75%). נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו לפי תקנה 36ב', **ולא התקבלו התנגדויות.**

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 357 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

החלק של שטח זיקת ההנאה במגרש לטובת המעבר מהרחוב קהילת ורשה לשצ"פ בתחום המגרש נשוא הבקשה סומן בהתאם לתשריט זיקות ההנאה שאושר. ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

להלן התייחסות לדרישות במסגרת תנאי הסף:

1. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
2. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.
3. שטח זיקת ההנאה סומן וצוין בתכנית הבקשה.
4. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.
5. תוכננה גדר בנויה לאורך הגבול עם חלקת השצ"פ
6. החריגות הקיימות בתחום חלקת השצ"פ סומנו בצהוב להריסה.

תנאי להוצאת היתר:

הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 23.01.2025)

המלצה לתת היתר

עמ' 133

מידע: 24-01550 רישוי: 25-0985 ת.בניין: 089-0821

התאמה לתב"ע | תכנית 3570 הופקדה בשנת 2005 | תעא 3570(1) אושרה בשנת 2020 | 2204 הופקדה בשנת 2002 | 2204 הופקדה בשנת 1984 | אזור מגורים 1 | שכות הדרי יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	780 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	7 קומות + ג'1	קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.	
	סה"כ- 7.65 קומות	סה"כ- 6.65 קומות	
מס' יח"ד	תכנית 3570: 22 יח"ד	קומת קרקע: 2 דירות גן אחת מהן עם שטח נלווה במרתף העליון קומות 1-5: 20 יח"ד (4 יח"ד לקומה) קומת הגג (ג'1): 2 יח"ד עם גג עליון פרטי סה"כ: 24 יח"ד	
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 3570: 191% משטח מגרש של 780 מ"ר =		
	1489.8 מ"ר	סה"כ מגורים: 1489.39 מ"ר	
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204- טיפוס G: קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות- ללא הגבלה. בליטות/ קומת עמודים: ללא הגבלה	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 53.80 מ"ר קומת עמודים מפולשת- 120.35 מ"ר סה"כ: 159.86 מ"ר לובי- 72.06	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד	גרעין בניין- קומת קרקע עד קומה 5: 40 מ"ר לקומה, עבור בניין גבוה עם 4 יח"ד בקומה ומעלית אחת 40 מ"ר במכפלת 6 קומות = 240 מ"ר. ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 24 יח"ד = 216 מ"ר + עובי קירות מסביב	גרעין בניין (כולל חדר טכני): קומות קרקע-קומה 5: 220.73 מ"ר ממ"ד: 216 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 74.59 מ"ר = 290.59 מ"ר	הערה: לא כולל שטח ממ"ד עיקרי שנכלל בשטחים העיקריים של הבניין (29.90 מ"ר).
קווי בניין קדמי צפון מערבי צדדי דרום מערבי צדדי צפון מזרחי אחורי דרום מזרחי מרחק בין בניינים (לצדדים בלבד)	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570: בחלקו: 3.0 מטרים בחלקו: 6 מטרים 3 מטרים 3 מטרים כלפי השצ"פ: 1.0 מטרים 6.0 מטרים (חריגה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת מתכנית)	בחלקו: 3.0 מטרים בחלקו: 6 מטרים 3.3 מטרים 3.2 מטרים 1.4 מטרים (למעט מרפסות- עיין להלן) -תואם	
מרפסות- תקנות החוק ותוכנית			

עמ' 135

מידע: 24-01550 רישוי: 25-0985 ת.בניין: 0821-089

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
3570 שטח קווי בניין	לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 24 יח"ד = 288 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר לפי תכנית 3570: קדמי (שאינו לרחוב קהילת ורשה)- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים. אחורי- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים.	287.49 מ"ר -תואם -תואם 0.94 מטרים מעבר לקו הבניין. 5 מטרים מגבול המגרש -תואם. בתוך קווי הבניין. המרפסות פונות לשצ"פ הפנוי מבינוי.	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 780 מ"ר השווים ל-390 מ"ר	-תואם 388.1 מ"ר	הערה: לפי תכנית 2204 א'
גודל יח"ד מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	-תואם	הערה: תכנית 3570
מפלס הכניסה הקובעת	בהתאם לתעא/3570(1): החלק הקדמי יהיה במפלס המדרכה ברצועת זיקת ההנאה	-תואם	
גובה קומת קרקע	4.5 מטרים (תעא/3570(1))	קומת קרקע: 3.75 מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)	טיפוסית: 3.3 מטרים	

התאמות נוספות לתכנית 3570 ותעא/3570(1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת כניסה	רוחב כנף דלת הכניסה לא יפחת מ-0.9 מ'	-תואם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גדרות	לא יותרו גדרות בפיתוח השטח בין הבניינים	-תואם	
	יותר גידור של חצרות דירות גן בגובה 1.5 מ'	-תואם	
	יותרו קירות תמך לגישור על הפרשי מפלסי קרקע	-תואם	
	הגישה לבניין תהיה בשיפוע מירבי של 8%	-תואם	
פיתוח שטח	הבניינים יחופו בחיפוי קשיח כגון: גרניט פורצלן, אבן ניסורה, שיש וכדומה	תואם	
	יותר חיפוי טיח בהיר לחזיתות פנימיות	-לא מוצע	
	לא יותרו קירות מסך/ אלומיניום	-תואם	
	ישולבו בפרויקט גגות ירוקים וכחולים וייצור אנרגיה בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא בנושא	-תואם. מתוכנן גג כחול	
	חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. ניתן יהיה לשלב גווני אפור, שחור ועץ.	-תואם	
חומרי גמר וחזיתות	בפיתוח השטח, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח עיצוב של תעא/3570(1)	-תואם	
	ובנוסף: זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.	-עיין בפרק מרתפים להלן.	
זיקות הנאה			

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	65% משטח גג של 388.83	253.82 מ"ר	1.08 מ"ר

עמ' 137

מידע: 24-01550 רישוי: 25-0985 ת.בניין: 089-0821

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
או תכסית:	מ"ר המהווים 252.74 מ"ר		ניתן כתנאי טכני
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.91 מ'	2.9 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.6 מ'	
נסיגות בבנייה בו- זמנית	קדמי (חזית ראשית): 2 מטרים	תואם 3.1 מטרים	
	לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	צדדיות: נסיגה חלקית אחורית: נסיגה חלקית. ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג.	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	תואם	
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) 1/3 ממרפסת גג של 154.26 מ"ר השווה ל-51.42 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	-45.13 מ"ר -תואם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים | תכנית ע1 | תכנית 3570 | תעא/3570

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	תכסית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם:	תכסית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם:	
	שטח החלקות: קהילת ורשה 85- 817 מ"ר קהילת ורשה 87- 698 מ"ר קהילת ורשה 89- 780 מ"ר קהילת ורשה 91- 706 מ"ר	תכסית מוצעת: קהילת ורשה 85- 606.4 מ"ר קהילת ורשה 87- 644.77 מ"ר קהילת ורשה 89- 683.94 מ"ר קהילת ורשה 91- 610.76 מ"ר	

עמ' 138

מידע: 24-01550 רישוי: 25-0985 ת.בניין: 0821-089

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ שטח כולל: 3001 מ"ר	תכסית מותרת 85%: 2,550.85 מ"ר	תכסית כוללת 85%: 2,545.87 מ"ר
קומות	2 קומות (משותפות עם ורשה) (85,87,91)	2 קומות (משותפות עם ורשה) (85,87,91)	
שימוש	שטח נלווה לדירת הגן (דירה מס' 1) בשטח הדירה מעל: 105.4 מ"ר	קומת מרתף (1-): שטח נלווה לדירת הגן (דירה מס' 1) בשטח: 45.20 מ"ר	חניה 14 מחסנים דירתיים
	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין	קומת מרתף (2-): חדרים טכניים חניה 10 מחסנים דירתיים	סיכום מחסנים דירתיים: 24 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במתחם D בתנאי המיסעה	לא תואם ניתנה הערה.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
חלחול	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתב"ע 3570, לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת למגורים מ-27.5 מקומות חניה לרכב פרטי הנדרשים לפי תכנית ח' ל-24 מקומות חניה בהתאם לתקן החניה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החניה המוזכר

#	התייחסות
	בתעא/3570(1) החלה על המגרש. עיין בחוות הדעת של "מכון הרישוי - תנועה וחניה" להלן.

תאריך הודעה אחרונה: 09/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 12.02.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-09/02/2026

הבקשה כוללת:
מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם D של תב"ע 3570 קהילת ורשה, ובו 24 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, מעל חניון תת קרקעי משותף למתחם.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן למגרש לפי תב"ע 3570
27.5 מקומות חניה לרכב פרטי (17X1+7X1.5)
1 מקום חניה נגיש
2 מקומות חניה לאופנוע
24 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן למגרש לפי תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה- אזור ב'
24 מקומות חניה לרכב פרטי (24X1)
1 מקום חניה נגיש
2 מקום חניה לאופנוע
24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם:
93 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי
4 מקומות חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון
9 חניות אופנוע בשטח החניון
90 מקומות חניה לאופניים (52 בחדרי אופניים משותפים ו-38 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

מתוכנן עבור קהילת ורשה 89, המבנה נשוא הבקשה:
24 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון
5 חניות לאופנוע בתוך שטח החניון
24 חניות לאופניים (15 בשטח הפיתוח ו-9 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע)

נתונים:
1. קיימות 4 בקשות רישוי למתחם D:
ורשה 85 (25-0824) ורשה 87 (25-0984), ורשה 89 (25-0985), ורשה 91 (25-1048)

עמ' 140
מידע: 24-01550 רישוי: 25-0985 ת.בניין: 0821-089
2. רמפת החניון ממוקמת בשניים מהמגרשים (נתיב בכל מגרש) ורשה 87 המגרש (25-0984), וורשה 91 (25-1048)

חוות דעת:

ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת למגורים מ-27.5 מקומות חניה לרכב פרטי ל-24 בשל הסיבות הבאות:
א. תקן החניה של תקנות החניה תואם את התקן שהומלץ בסעיף 2.4 של תכנית העיצוב (תקן 1:1 ליחידות בשטח של עד 120 מ"ר ותקן 1:33 ליחידות מעל 120 מ"ר).
ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

טכני:

יש לפרט בטבלת מאזן החניה את כמות חניות האופניים בשטח הפיתוח ואת כמות החניות בחדרי אופניים משותפים

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה המבוקשת
- 2. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.08.2025

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים בהתאם לנדרש
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 01.09.2024

חוות דעת משותפת לארבע בקשות בכתובות קהילת ורשה 85 87 89 91 שלהן מרתף משותף:
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 ₪ 169,937.40.
יש לנטוע במגרש 27 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 151,037.40 יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים 33, 43 513 402 403 38 521 בתחום הבנייה
עץ מס' 36 בתחום רחבת כיבוי אש
עץ 518 שונה, לבקשתנו מכריתה לשימור
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.08.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	כריתה	42,750.80
34	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,424.50
35	הדר מינים	6.00	10.00	3.00	כריתה	490.10
36	מיש בונגה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,690.60
37	מיש בונגה	12.00	30.00	6.00	כריתה	4,326.00
38	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10
39	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10

עמ' 141

מידע: 01550-24 רישוי: 0985-25 ת.בניין: 089-0821

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
40	סיאגרוס רומנזוף	10.00	20.00	8.00	כריתה	
41	מיש בונגה	9.00	30.00	6.00	כריתה	5,768.00
43	תות לבן	9.00	60.00	7.00	כריתה	19,000.40
45	מיש בונגה	9.00	45.00	7.00	שימור	16,222.40
46	מיש בונגה	10.00	50.00	7.00	שימור	20,027.70
47	מיש בונגה	7.00	40.00	6.00	שימור	8,545.10
48	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	שימור	10,254.20
49	שפלרה מקרינה	6.00	60.00	6.00	שימור	16,286.00
50	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	5.00	שימור	1,583.40
101	פיקוס בנימינה	17.00	20.00	7.00	כריתה	1,470.30
102	פלפלון דמוי-אלה	9.00	40.00	6.00	כריתה	5,881.10
103	פיקוס בנימינה	9.00	35.00	5.00	כריתה	6,003.60
104	מיש בונגה	12.00	30.00	8.00	כריתה	4,326.00
105	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
106	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	שימור	1,960.40
107	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
401	מיש בונגה	9.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
402	מיש דרומי	9.00	40.00	6.00	כריתה	8,143.00
403	מיש דרומי	9.00	35.00	7.00	כריתה	8,312.70
407	פיקוס בנימינה	7.00	13.00	3.00	כריתה	828.20
408	ווישינגטוניה חסונה	6.00	20.00	2.00	כריתה	
409	אבוקדו	3.00	15.00	3.00	שימור	933.10
410	אבוקדו	3.00	5.00	1.00	כריתה	
411	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
412	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
513	מיש בונגה	11.00	50.00	6.00	כריתה	12,016.60
514	מיש בונגה	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,326.00
515	ווישינגטוניה חסונה	15.00	30.00	3.00	כריתה	
516	מיש בונגה	8.00	30.00	5.00	כריתה	4,326.00
517	תות לבן	8.00	60.00	5.00	שימור	31,667.30
518	מיש בונגה	10.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
519	אזדרכת מצויה	9.00	15.00	1.00	כריתה	148.40
520	מיש בונגה	7.00	20.00	4.00	כריתה	1,922.70
521	מיש בונגה	10.00	40.00	5.00	כריתה	7,690.60

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 16.02.2025)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 357 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

החלק של שטח זיקת ההנאה במגרש לטובת המעבר מהרחוב קהילת ורשה לשצ"פ בתחום המגרש נשוא הבקשה סומן בהתאם לתשריט זיקות ההנאה שאושר. ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

להלן התייחסות לדרישות במסגרת תנאי הסף:

1. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
2. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובתכנים.
3. שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית הבקשה.
4. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.
5. תוכננה גדר בנויה לאורך הגבול עם חלקת השצ"פ
6. החריגות הקיימות בתחום חלקת השצ"פ סומנו בצהוב להריסה.

תנאי להוצאת היתר:

הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 23.01.2025)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.**

בגג העליון: שני גגות פרטיים עבור שתי דירות הגג, וגג טכני משותף למערכות.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.

על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-צפון מזרחי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלה הבאות:

- **תקן חנייה מופחת למגורים מ-27.5 מקומות חנייה לרכב פרטי הנדרשים לפי תוכנית ח' ל-24 מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החנייה המוזכר בהתאם לסעיף 2.4 בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.**

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 ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 5 הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 169,937.40.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 2 הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים 3 בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללים זיקת הנאה למעבר כלי רכב. 4 אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו. 5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 6 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. 7 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות 8 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר 9 הקמה בפועל של חב' הניהול 10 חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה והחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע 11 אישור אגף הנכסים 12 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 13 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה ומאשרים את ההקלה.

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.**
- בגג העליון: שני גגות פרטיים עבור שתי דירות הגג, וגג טכני משותף למערכות.**
- בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.**
- על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-צפון מזרחי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלה הבאות:**
- תקן חנייה מופחת למגורים מ-27.5 מקומות חנייה לרכב פרטי הנדרשים לפי תוכנית ח' ל-24 מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החנייה המוזכר בהתאם לסעיף 2.4 בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.**
- 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 ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 169,937.40 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן

#	תנאי
	LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
3	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללים זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	הקמה בפועל של חב' הניהול
10	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה והחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
11	אישור אגף הנכסים
12	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
13	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

עמ' 147

מידע: 24-01550 רישוי: 25-0985 ת.בניין: 0821-089

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	25-1048	תאריך הגשה	04/06/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 91	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/481, 6636/480, 6636/343	תיק בניין	0821-091
מס' תב"ע	2204, 2204א, 254, 5000, 9081, 9141, ג, ל, ע1, תמ"א/1, תמ"מ/2, תע"א/3570(1)	שטח המגרש	706.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	שמואל מצרי	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	יקירה סיתלקיל	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	משה מצרי	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	רחלי כרמל	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	חגית ליאון	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	יעל צדוק	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	יניב שוקר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	נטע שוקר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	מאיר מצפ"י	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	יוסף אלבו	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	דליה לואיז אלבו	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	רותי ניטנברג	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	סימה מצרי	הירקון 5, בני ברק 5120125
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812
מתכנן שלד	אלון יהודאי	היזמים 6, אור יהודה 6037313
מורשה חתימה מטעם המבקש	מנחם ירון רוזנבאום	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי אביגדור	הירקון 5א, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5א, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין מחסנים דירתיים וחניה.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב כניסה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מצפון מזרח (בכתובת קהילת ורשה 87) המוגש בקביל, רצועת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה כן במרווח הצדדי דרום מערבי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

דיפון וחפירת המרתף מוצעים ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד (טיפוס G), המיועד כעת להריסה. הבניין חזיתי, ופונה בחזית הקדמית-צפון מערבית לחוב קהילת ורשה, בחזית האחורית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בנייני 3570 כמפורט להלן, בחזיתות הצדדיות הבניין פונה לבנייני מגורים המוגשים במקביל (בכתובות קהילת ורשה 87 | 95).

מדובר במגרש 344 בתכנית 3570 (בתוקף משנת 2008), להתחדשות חלקו הדרום מערבי של רחוב קהילת ורשה הטבעתי, הגובלת בצפונה עם תכנית ההתחדשות 2479 לחלקו הצפוני של הטבעת. הבניין הנידון וכן שלושה בניינים נוספים (בכתובות קהילת ורשה 85,87,99) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם D במבנן א' בתכנית העיצוב. כמו-כן קיימות בקשות רישוי עבור כל הבניינים אשר חלות עליהם תכנית 3570 ותע"א שלה, אשר נמצאים בשלבי רישוי שונים (למעט הבניינים שנבנו בפועל/ יצא להם היתר).

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 5 מבעלי הזכות בנכס (62%). נשלחו הודעות לשאר הבעלים שלא חתמו לפי תקנה 336, ולא התקבלו התנגדויות.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 11.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 343 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.

חלקות 480 ו-481 בגוש 6636 בבעלות עיריית תל-אביב יפו (להלן: "מקרקעי העירייה"). עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקת העירייה מיועדת להשלמת המקרקעין למגורים. החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע 3570. החלק של שטח זיקת ההנאה במגרש לטובת המעבר מהרחוב קהילת ורשה לשצ"פ בתחום המגרש נשוא הבקשה סומן בהתאם לתשריט זיקות ההנאה שאושר. ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית. נחתם הסכם לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

להלן התייחסות למילוי הדרישות בתנאי הסף:

1. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה, בהתאם להוראות התב"ע.

2. נחתם כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.
3. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
4. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י
2. יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000
3. קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 28.01.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

התאמה לתב"ע | תכנית 3570 הופקדה בשנת 2005 | תעא3570(1) אושרה בשנת 2020 | 2204 הופקדה בשנת 2002 | 2204 הופקדה בשנת 1984 | אזור מגורים 1 | שכות הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	חלקה 343 - 644 מ"ר חלקות השלמה: מחצית חלקה 481 - 31 מ"ר כמחצית חלקה 480 - 31 מ"ר סה"כ שטח לחישוב זכויות = 706 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	7 קומות + ג'1	קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית.	
	סה"כ - 7.65 קומות	סה"כ - 7.65 קומות	
מס' יח"ד	תכנית 3570: 20 יח"ד	קומת קרקע: 2 דירות גן	
		קומות 1-6: 18 יח"ד (3 יח"ד לקומה)	

עמ' 151

מידע: 24-01968 רישוי: 25-1048 ת.בניין: 0821-091

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ג'1: יח"ד אחת (בהתאם לתכנון) סה"כ: 21 יח"ד	קומת הגג (ג1): יח"ד אחת (עם מדרגות לגג עליון פרטי) סה"כ: 21 יח"ד	
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 3570: מתוך שטח המגרש לאחר צרוף שטח 2 חלקות השלמה משני צידי המגרש (479,480) 706 מ"ר סה"כ. 191% משטח מגרש של 706 מ"ר = 1348.46 מ"ר	סה"כ = 1343.12 מ"ר	
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204 - טיפוס G: קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות - ללא הגבלה. מחסן משותף - עד 15 מ"ר. בליטות: ללא הגבלה גרעין בניין - קומת קרקע עד קומה 6: 35 מ"ר לקומה, עבור בניין גבוה בניין גבוה עם מעלית אחת: 35 מ"ר במכפלת 7 קומות = 245 מ"ר. ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 21 יח"ד = 189 מ"ר + עובי קירות מסביב	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים - 38.61 מ"ר קומת עמודים מפולשת - 62.06 מ"ר לובי - 41.52 מ"ר סה"כ: 142.19 מ"ר גרעין בניין: קומות קרקע - קומה 6: 243.54 מ"ר (כולל חדרים טכניים בקומות 1-4) ממ"ד: 189 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 74.28 מ"ר = 263.28 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1): 649.01 מ"ר	
קווי בניין	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570:		
קדמי לרחוב קהילת ורשה	5 מטרים כל המרווח הקדמי יהיה בזיקת הנאה	5 מטרים -תואם. מסומנת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים לאורך חזית הרחוב	
צדדי דרום מערבי	3 מטרים	3.2 מטרים	
צדדי צפון מזרחי	3 מטרים	3 מטרים	
אחורי דרום מזרחי	בחלקו- 6.0 מטרים בחלקו- 3 מטרים	-תואם. בחלקו- 6.5 מטרים בחלקו- 3 מטרים	
מרחק בין בניינים (לצדדים בלבד)	6.0 מטרים (חריגה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת מתכנית)	-תואם	
מרפסות- תקנות החוק ותוכנית 3570 שטח	לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 21 יח"ד= 252 מ"ר שטח מרפסת עד 14 מ"ר	250.25 מ"ר -תואם	

עמ' 153

מידע: 24-01968 רישוי: 25-1048 ת.בניין: 0821-091

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	לפי תכנית: 3570 קדמי לרחוב קהילת ורשה, מקומה 2 ומעלה- 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי. (קומות קרקע + א' לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין) שאר החזיתות- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים.	לחזית קדמית: קומה 1- מוצעת מרפסת 0.3 מ' מעבר לקו בניין. קומות 2-6: מוצעות מרפסות הבולטות 1.1 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי. לחזית האחורית: -תואם 4.35 מ' מגבול המגרש 9.33 מ' מהמרפסות בבניין הסמוך קהילת ורשה 93	לא ניתן לאשר את המרפסות בקומה 1. ניתנה הערה.
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 706 מ"ר השווים ל-353 מ"ר	-תואם 300.52 מ"ר	הערה: לפי תכנית 2204 א'
גודל יח"ד ממוצע מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	תואם 70.1 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"ד)	הערה: תכנית 3570
מפלס הכניסה הקובעת	בהתאם לתעא/3570(1): החלק הקדמי יהיה במפלס המדרכה ברצועת זיקת ההנאה	-תואם	
גובה קומת קרקע	4.5 מטרים (תעא/3570(1))	קומת קרקע: 4.30 מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)	טיפוסית: 3.3 מטרים	

התאמות נוספות לתכנית 3570 ותעא/3570(1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת כניסה	לפחות 50% מאורך חזית קומת הקרקע תבנה בקו הבניין הקדמי	-תואם בומת הקרקע ע"י קומת עמודים מפולשת ובקומות מעל ע"י בינוי החזית והמרפסות	
	במידה ומפלס הכניסה לא יהיה במפלס הרחוב, פתרון ההנגשה יהיה בתחום הבניין	-תואם מוצע בתחום קומת העמודים המפולשת	

עמ' 154

מידע: 24-01968 רישוי: 25-1048 ת.בניין: 0821-091

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	רוחב כנף דלת הכניסה לא יפחת מ-0.9 מ'	-תואם	
גדרות	לא יותרו גדרות בפיתוח השטח בין הבניינים יותר גידור של חצרות דירות גן בגובה 1.5 מ'	-תואם תואם. למעט הגדר הצפונית.	ניתנה הערה.
פיתוח שטח	יותרו קירות תמך לגישור על הפרשי מפלסי קרקע הגישה לבניין תהיה בשיפוע מירבי של 8%	-תואם	
חומרי גמר וחזיתות	הבניינים יחופו בחיפוי קשיח כגון: גרניט פורצלן, אבן ניסורה, שיש וכדומה יותר חיפוי טיח בהיר לחזיתות פנימיות לא יותרו קירות מסך/ אלומיניום ישולבו בפרויקט גגות ירוקים וכחולים וייצור אנרגיה בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא בנושא חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. ניתן יהיה לשלב גווני אפור, שחור ועץ.	תואם -לא מוצע -תואם -תואם מוצע גג כחול -תואם	
זיקות הנאה	-במרווח הקדמי לאורך רחוב קהילת ורשה ברוחב של 5 מטרים -בהתאם לתכנית הפיתוח המתחמית שאושרה ע"י אדריכל העיר ובנוסף: -זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.	-תואם -תואם עיין בפרק מרתפים להלן	

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 296.08 מ"ר המהווים 192.45 מ"ר	190.5 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.90 מ'	2.90 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.6 מ'	
נסיגות בבנייה בו-זמנית	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2.9 מטרים לשאר החזיתות: החזיתות הצדדיות ללא נסיגה החזית האחורית ברובה בנסיגה. ניתן לאשר אתה הבינוי המוצע.	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	לא תואם	ניתנה הערה
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) 42.47 מ"ר מתוך מרפסת גג של 127.42 נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	45.94 מ"ר מוצעות נסיגות מלאות כלפי החזית הקדמית והעורפית מוצעות נסיגות חלקיות כלפי צידי הבניין. ניתן אשר את הבינוי המוצע	3.47 מ"ר ניתנה הערה.

בנייה תת קרקעית, מרתפים | תכנית ע1 | תכנית 3570 | תעא/3570

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	תכסית קומות המרתף מחושמבות לכל המתחם:	תכסית קומות המרתף מחושמבות לכל המתחם:	
	שטח החלקות: קהילת ורשה 85- 817 מ"ר קהילת ורשה 87- 698 מ"ר קהילת ורשה 89- 780 מ"ר קהילת ורשה 91- 706 מ"ר	תכסית מוצעת: קהילת ורשה 85- 606.4 מ"ר קהילת ורשה 87- 644.77 מ"ר קהילת ורשה 89- 683.94 מ"ר קהילת ורשה 91- 610.76 מ"ר	

עמ' 156

מידע: 24-01968 רישוי: 25-1048 ת.בניין: 0821-091

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ שטח כולל: 3001 מ"ר תכסית מותרת 85%: 2,550.85 מ"ר	תכסית כוללת 85%: 2,545.87 מ"ר	
קומות	2 קומות (משותפות עם קהילת ורשה) (85,87,89)	2 קומות (משותפות עם קהילת ורשה) (85,87,89)	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין	קומת מרתף (-1): חדר טרפו חדר טכני חניות קומת מרתף (-2): חניות חדר טרפו	
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במתחם D במרפת היציאה וכן בתנתיבי המיסעה	מסומן כנדרש	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
גמל מים		X
אופניים		X
פיתוח שטח	X	
מערכות בבניין	X	
גדרות		X

עמ' 157
מידע: 24-01968 רישוי: 25-1048 ת.בניין: 0821-091

הערות	לא	כן
ניתנה הערה לעניין הגדר הצפונית.		

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתב"ע 3570, לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה מתקן החנייה הקבוע בתכנית והסדרת 22 מקומות חנייה לרכב פרטי במקום 24.5 מקומות החנייה הנדרשים, בהתאם לתקן החנייה בעתא/3570(1) החלה על המגרש.	1

תאריך הודעה אחרונה: 03/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 20.04.2026)

המלצה לשבץ לווועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 20.04.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-29/01/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם D של תב"ע 3570 קהילת ורשה, ובו 21 יחידות דיור (20 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידה בשטח של מעל 120 מ"ר), מעל חניון תת קרקעי משותף למתחם. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן למגרש לפי תב"ע 3570

24.5 מקומות חניה לרכב פרטי (14X1+7X1.5)

1 מקום חניה נגיש

2 מקומות חניה לאופנוע

21 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן למגרש לפי תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה- אזור ב'

21.33 מקומות חניה לרכב פרטי (1X1.33+20X1)

1 מקום חניה נגיש

2 מקום חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם:

93 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

4 מקומות חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון

9 חניות אופנוע בשטח החניון

90 מקומות חניה לאופניים (52 בחדרי אופניים משותפים ו-38 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

מתוכנן עבור קהילת ורשה 91, המבנה נשוא הבקשה:

עמ' 158

מידע: 24-01968 רישוי: 25-1048 ת.בניין: 0821-091

22 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון

2 חניות לאופנוע בתוך שטח החניון

21 חניות לאופניים- בחדר אופניים משותף בקומת 1- של החניון המשותף

נתונים:

1. קיימות 4 בקשות רישוי למתחם D:

ורשה 85 (25-0824) ורשה 87 (25-0984), ורשה 89 (25-0985), ורשה 91 (25-1048)

2. רמפת החניון ממוקמת בשניים מהמגרשים (נתיב בכל מגרש) ורשה 87 המגרש (25-0984), וורשה 91 (נשוא הבקשה)

חוות דעת:

ניתן להמליץ על הקלה לתקן חניה מופחת למגורים מ-24.5 מקומות חניה לרכב פרטי ל-22 בשל הסיבות הבאות:

א. תקן החניה של תקנות החניה תואם את התקן שהומלץ בסעיף 2.4 של תכנית העיצוב (תקן 1:1 ליחידות בשטח של עד 120 מ"ר ותקן 1:33 ליחידות מעל 120 מ"ר).

ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

טכני:

1. יש לסמן את עמוד החשמל בכניסה לרמפה להעתקה (גם בצבע וגם בטקסט) על גבי התכנית האדריכלית בכל אחד מהגליונות (כפי שהוא מוצג בנספח התנועה).

2. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את כמות חניות האופניים בשטח הפיתוח ואת כמות החניות בחדרי אופניים משותפים

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה המבוקשת

2. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 12.02.2026

מתוכנן חדר עם 3 עגלות ומיכל בהתאם לנדרש.

יש להרחיב את שביל הפינוי ולסמן בו מידה של 1.60 מ'. יש לתכנן כנף גדולה שנפתחת נגד כיוון הפינוי (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 01.09.2024

חוות דעת משותפת לארבע בקשות בכתובות קהילת ורשה 85 87 89 91 שלהן מרתף משותף:

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 ₪ 169,937.40.

יש לנטוע במגרש 27 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 151,037.40 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

עצים 33, 43 513 402 38 39 521 בתחום הבנייה

עץ מס' 36 בתחום רחבת כיבוי אש

עץ 518 שונה, לבקשתנו מכריתה לשימור

סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 31.08.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	כריתה	42,750.80
34	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,424.50
35	הדר מינים	6.00	10.00	3.00	כריתה	490.10
36	מיש בונגה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,690.60
37	מיש בונגה	12.00	30.00	6.00	כריתה	4,326.00
38	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10
39	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	7.00	כריתה	7,125.10
40	סיאגרוס רומנזוף	10.00	20.00	8.00	כריתה	
41	מיש בונגה	9.00	30.00	6.00	כריתה	5,768.00
43	תות לבן	9.00	60.00	7.00	כריתה	19,000.40
45	מיש בונגה	9.00	45.00	7.00	שימור	16,222.40
46	מיש בונגה	10.00	50.00	7.00	שימור	20,027.70
47	מיש בונגה	7.00	40.00	6.00	שימור	8,545.10
48	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	שימור	10,254.20
49	שפלרה מקרינה	6.00	60.00	6.00	שימור	16,286.00
50	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	5.00	שימור	1,583.40
101	פיקוס בנימינה	17.00	20.00	7.00	כריתה	1,470.30
102	פלפלון דמוי-אלה	9.00	40.00	6.00	כריתה	5,881.10
103	פיקוס בנימינה	9.00	35.00	5.00	כריתה	6,003.60
104	מיש בונגה	12.00	30.00	8.00	כריתה	4,326.00
105	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
106	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	שימור	1,960.40
107	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
401	מיש בונגה	9.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
402	מיש דרומי	9.00	40.00	6.00	כריתה	8,143.00
403	מיש דרומי	9.00	35.00	7.00	כריתה	8,312.70
407	פיקוס בנימינה	7.00	13.00	3.00	כריתה	828.20
408	וויניגטוניה חסונה	6.00	20.00	2.00	כריתה	
409	אבוקדו	3.00	15.00	3.00	שימור	933.10
410	אבוקדו	3.00	5.00	1.00	כריתה	
411	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
412	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
513	מיש בונגה	11.00	50.00	6.00	כריתה	12,016.60
514	מיש בונגה	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,326.00
515	וויניגטוניה חסונה	15.00	30.00	3.00	כריתה	
516	מיש בונגה	8.00	30.00	5.00	כריתה	4,326.00
517	תות לבן	8.00	60.00	5.00	שימור	31,667.30
518	מיש בונגה	10.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
519	אזדרכת מצויה	9.00	15.00	1.00	כריתה	148.40
520	מיש בונגה	7.00	20.00	4.00	כריתה	1,922.70
521	מיש בונגה	10.00	40.00	5.00	כריתה	7,690.60

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 24.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - אושר בתיאום 328874 ע"י קארין קרפ

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד. בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין מחסנים דירתיים וחניה.**

על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב כניסה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מצפון מזרח (בכתובת קהילת ורשה 87) המוגש בקביל, רצועת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה כן במרווח הצדדי דרום מערבי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

- הקלה מתקן החנייה הקבוע בתכנית והסדרת 22 מקומות חנייה לרכב פרטי במקום 24.5 מקומות החנייה הנדרשים, בהתאם לתקן החנייה בעתא/3570(1) החלה על המגרש.

2. **לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת ורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	אישור מח' מאור לתיאום מולם

#	התנאי
6	(1) חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י (2) יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000 (3) קבלת אישור אגף הנכסים.

?

7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
8	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 169,937.40.
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

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	* לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
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	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
8	הקמה בפועל של חב' ניהול
9	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
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
13	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:****חן אריאלי: חוות דעת הצוות המקצועי****ההחלטה: החלטה מספר: 11****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006 מתאריך 29/04/2026:**

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.**
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין מחסנים דירתיים וחניה.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב כניסה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מצפון מזרח (בכתובת קהילת ורשה 87) המוגש בקביל, רצועת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה כן במרווח הצדדי דרום מערבי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:
- הקלה מתקן החנייה הקבוע בתכנית והסדרת 22 מקומות חנייה לרכב פרטי במקום 24.5 מקומות החנייה הנדרשים, בהתאם לתקן החנייה בעתא/3570(1) החלה על המגרש.

2. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת ורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	אישור מח' מאור לתיאום מולם
6	1) חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י 2) יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000 3) קבלת אישור אגף הנכסים. ?
7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
8	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 169,937.40 ₪.
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה

#	תנאי
	בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה. 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה 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	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
8	הקמה בפועל של חב' ניהול
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
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

עמ' 165

מידע: 24-01968 רישוי: 25-1048 ת.בניין: 0821-091

#	תנאי
	לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
13	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0250	תאריך הגשה	03/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ישעיהו 38	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/109, 6957/108	תיק בניין	0207-038
מס' תב"ע	159, 3616 א, 58, 1 ע	שטח המגרש	562.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ	בית"ר 2, ירושלים 9338601
מבקש	עלות השחר יזמות ובניה בע"מ	אתגר 4, טירת כרמל 3910001
בעל זכות בנכס	יעקב עופר	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
בעל זכות בנכס	אלי שוקרון	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
בעל זכות בנכס	אוהליה עופר	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
בעל זכות בנכס	אהרן בדיחי	ישעיהו 36, תל אביב - יפו 6249429
בעל זכות בנכס	איתן בדיחי	ישעיהו 36, תל אביב - יפו 6249429
בעל זכות בנכס	ישראל רולי קורנבליט	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
בעל זכות בנכס	איתן סובל	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
בעל זכות בנכס	ענת שבי	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
בעל זכות בנכס	אורית הלן קוטי	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
בעל זכות בנכס	נדב משה בוצר	ישעיהו 38, תל אביב - יפו 6249430
עורך ראשי	יאיר זיק	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	רפי אנונו	שכ המגנים 53, חיפה 3133101
מיופה כח מטעם המבקש	טל ביטון	אתגר 4, טירת כרמל 3910001
מורשה חתימה מטעם המבקש	טל ביטון	אתגר 4, טירת כרמל 3910001

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

1. איחוד חלקות 108 ו-109. 2. הריסת 2 בנייני מגורים, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות, המכילים: בישעיהו 36: בניין בן קומה אחת, המכיל יח"ד אחת, ובישעיהו 38: בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 7 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים: ב-2 קומות המרתפים: 20 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית צדדית מערבית, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים. בקומת מרתף (2-): מאגר מים וחדר משאבות. בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, חדר חשמל ושטח נלווה ליח"ד מקומת הקרקע. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, ו-3 יח"ד עם ממ"דים וחצרות צמודות במרווחי צד ועורף.

בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומה 5: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יחידות פנטהאוז עם ממ"דים ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות אלומיניום. ביחידה מזרחית מדרגות עליה פנימיות לגג מוצמד.
על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
בחדר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, גישה לחניון באמצעות מעלית רכב ונישה למערכות מים במרווח צדדי מערבי.

מצב קיים:

בישעיהו 36: בניין בן קומה אחת, המכיל יח"ד אחת.
בישעיהו 38: בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 7 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		317	1933	ישעיהו 36: הקמת בניין בן קומה אחת, המכיל: בקומת הקרקע: יח"ד אחת. סה"כ יח"ד אחת.
		353	1959	ישעיהו 38: הקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת העמודים: יח"ד אחת. בקומות א'-ג': 2 יח"ד בכל קומה. בקומת הגג החלקית: חדר כביסה. סה"כ 7 יח"ד.

בעלויות:

בכתובת ישעיהו 36:
הנכס רשום כבית בן חלקה אחת הנמצאת בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחו של בעל הזכויות.
בכתובת ישעיהו 38:
הנכס רשום כבית משותף בן 7 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 6 מבעלי הזכויות (בשלמות), נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה - רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר	6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:			
קווי בניין: קדמי צפוני לרחוב ישעיהו: צדדי מזרחי: צדדי מערבי: קו בניין אחורי:	4.00 מ'. 2.50 מ'. 2.50 מ'. 4.50 מ'.	4.00 מ'. 2.50 מ'. 2.50 מ'. 4.50 מ'.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	29.55%, בהתאם למותר בתכנית.	
תכנית קרקע:	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם למותר בתכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1967 מ"ר) = 25 יח"ד.	24 יח"ד, בהתאם למותר בתכנית.	
גובה קומה:	3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בין רצפות, בהתאם למותר בתכנית.	
קומת גג חלקית נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור: גובה הבנייה: כולל מתקנים	3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג. 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר	3.00 מ'. 2.00 מ'. 4.50 מ'. 4.50 מ'.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
טכניים:	המדרגות הכללי.		
מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב ישעיהו:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ'.	1.60 מ'. 1.60 מ'.	
קו בניין אחורי:			
ממוצע שטח:	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (288 מ"ר).	סך שטח המרפסות הממוצע הינו 10 מ"ר למרפסת (סה"כ 240 מ"ר).	
שטח מקסימלי:	לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד.	בהתאם להוראות התכנית.	
מצללה:	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	1.2 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
	3.00 מ' כולל גובה קורה.	3.00 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
מזגנים:	לכל דירה: בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתכוננות בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהוראות התכנית, מלבד דירות פנטהאוז.	יש להראות מיקום מזגנים בדירות פנטהאוז. ינתן כתנאי טכני.
מסתורי כביסה:	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלט ממישור החזית.	מוצעים מסתורי כביסה לכל יח"ד המתכוננות בהתאם למותר בהוראות התכנית, מלבד דירות פנטהאוז.	יש להראות מיקום מסתורי כביסה בדירות פנטהאוז. ינתן כתנאי טכני.
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 בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מוצעת בריכת שחייה בשטח גג פרטי גם גישה באמצעות מדרגות בשטח הדירה, הכוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א'. הערה: הוצג פרט בריכת שחייה, בהתאם לנדרש. יש להוסיף לפרט ארון מכונות צמוד.	יש להוסיף לפרט ארון מכונות צמוד. ינתן כתנאי טכני.

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות. בהתאם למותר בתכנית.	
גובה לפי התקנות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות). לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').	3.30 מ' בקומה 1-. 3.30 מ' בקומה 2-. בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים:	מקומות חניה לרכבים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, ושטחים נלווים למגורים.	ב-2 קומות המרתפים: 20 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית צדדית מערבית, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים. בקומת מרתף (2-): מאגר מים וחדר משאבות. בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, חדר חשמל ושטח נלווה ליח"ד מקומת הקרקע.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (24) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	8 מחסנים דירתיים. בהתאם להוראות התכנית.	
שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	
גישה לשטח נלווה:	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	בהתאם למותר בתכנית.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים.	לפי חישוב עורך הבקשה: 89 מ"ר עבור חלחול מי הגר עילי, המהווים 15.8% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
	X	
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
פרגולה מאלומיניום בגובה 3.00 מ' ובשטח של 22.3 מ"ר.	X	
נסיעה של 1.2 מ'.	X	
קווי בניין/ נסיעות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
הוצגה פריסת גדרות. גובה הגדרות בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.	X	
ברוכות שחיה	X	
הוצג פרט בריכת שחייה וארון מכונות צמוד. בהתאם לנדרש.	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
5.80 מ. 0.10 מ' מעל מפלס הרחוב. בהתאם לנדרש.	X	
חלחול	X	
15.5% חלחול. בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.	X	
מסתורים	X	
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.65 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	X	
מזגנים	X	
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון, מלבד דירות פנטהאוז. יינתן כתנאי טכני.	X	
מתקנים סולאריים	X	
תוכננו 17 מתקנים סולאריים ל-24 יח"ד הבניין. יש לצרף אישור יועץ אינסטלציה כי מספר המתקנים יספיק למס' יחידות הדיור.	X	
דודי אגירה	X	
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה, מלבד דירות פנטהאוז. יינתן כתנאי טכני.	X	
פיתוח המגרש (מרווח קדמי)	X	
מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהמשך למפלסי המדרכות תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב העולה על 2.00 מ' – בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות.	X	

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616א' - רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה). הערות: 1. ההיתר המקורי משנת של ישעיהו 36 הינו משנת 1933, וההיתר המקורי משנת של ישעיהו 38 הינו משנת 1959. 2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך שתכנון המרתף יבוצע ללא עוגנים זמניים. 3. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבניה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק", כנדרש בהוראות סעיף 6.5' בתכנית 3616א'. 4. בהתאם לתכנית 3616א' סעיף 6.4 - הוראות לאיחוד חלקות, הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאי של איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב. - הבקשה הנדונה מתייחסת להליך של איחוד חלקות 108 ו-109 בגוש 6957 לשם הריסת המבנים הקיימים ובנייה חדשה של מבנה מגורים אחד על חלקה מאוחדת מכוח תכנית 3616א'. - בהתאם להמלצת מחלקת תכנון מרכז, יומלץ על איחוד החלקות מאחר שהבניינים בנויים בקיר משותף והמבוקש תואם את הנחיות מהנדס העיר לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3-4.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 19.04.2026)

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-17.7.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (23 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:

24.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

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

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ליאת זמיר

חסר:

5.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

גודל המגרש, חדר טרפו, שטח חלחול לא מאפשרים הסדר כל החניות הדרושות,

לכן פתרון לחניות החסרות יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **5.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות

בקרן חניה מכוח תכ"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 - נדב בר 10.08.2025

בבית משותף, ובו מ-22 עד 26 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 10/8/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 13.04.2026

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. העצים המיועדים לכריתה נמצאים בתחום או בצמוד למרתף מתוכנן. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 16,817.00. 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 ₪ 12,617.00 יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה.

מבוקשת כריתה של עצים מס' 11-14, 17-18 ו-24-27 במגרש השכן לצורך הבניה. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 10.08.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 10/8/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.01.2024

בקשה עבור איחוד חלקות ישעיהו 36 וישעיהו 38, חוות דעת זו מתייחסת רק לישעיהו 38 חלקה 108

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	ברכיכיסון אדרי	4.00	18.00	1.00	שימור	2,279.00
2	ברכיכיסון אדרי	4.00	18.00	1.00	שימור	2,279.00
3	פיקוס הגומי	13.00	40.00	2.00	כריתה	7,837.00
4	פיקוס הגומי	12.00	40.00	3.00	שימור	10,450.00
5	מנגו הודי	7.00	30.00	3.00	שימור	4,205.00
6	מנגו הודי	10.00	35.00	3.00	שימור	5,724.00
7	פלפלון דמוי אלה	4.00	20.00	3.00	שימור	412.00
8	אראוקריה רמה	4.00	12.00	0.60	כריתה	
9	יוקה קוצנית	3.00	18.00	0.60	כריתה	
10	יוקה קוצנית	3.00	30.00	0.60	כריתה	
11	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
12	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
13	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
14	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
15	ברוש מצוי - טוטם	4.00	8.00	1.00	כריתה	540.00
16	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	כריתה	540.00
17	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
18	ברוש מצוי - טוטם	4.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
19	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	שימור	844.00
20	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
21	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
22	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
23	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
24	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
25	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
26	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
27	ברוש מצוי - טוטם	3.00	10.00	1.00	כריתה	844.00
28	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
29	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
30	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
31	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	שימור	540.00
32	ברוש מצוי - טוטם	3.00	8.00	1.00	כריתה	540.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 14.10.2024)

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" הגדלת קוטר בבניין ישעיהו 36 נשאר , בבניין 38 לביטול חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בבניין ישעיהו 36 נשאר , בבניין 38 לביטול מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 22.05.2022)

המלצה לתת היתר
מאחר ומדובר באיחוד חלקות לפי תכנית הרובעים, תכנית 3616א, הגשת התצ"ר תיעשה כתנאי לתחילת עבודות. תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצ"ר בטאבו

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 108 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 28.10.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הלל רבין תמרקין)**לאשר את הבקשה ל:**

1. איחוד חלקות 108 ו-109.
2. הריסת 2 בנייני מגורים, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות, המכילים:
 - בישעיהו 36: בניין בן קומה אחת, המכיל יח"ד אחת, ובישעיהו 38: בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 7 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתפים: 20 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית צדדית מערבית, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים.
 - בקומת מרתף (2-): מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, חדר חשמל ושטח נלווה ליח"ד מקומת הקרקע.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, ו-3 יח"ד עם ממ"דים וחצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
 - בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומה 5: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יחידות פנטהאוז עם ממ"דים ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות אלומיניום. ביחידה מזרחית מדרגות עליה פנימיות לגג מוצמד.
 - על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
 - בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, גישה לחניון באמצעות מעלית רכב וגישה למערכות מים במרווח צדדי מערבי.
3. לאשר פתרון חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,817.00 ₪.
10	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	* 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
7	הגשת תצ"ר ואישורה
8	אושרה כריתה של עצים מספר 11-14, 17-18 ו-24-27 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים העצים הוצאת רישיונות כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
	1. רישיון כריתה לעץ
	2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

התנאי

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה מחדש, איחוד מגרשים, הבקשה תואמת את תוכנית הרובע, הגיע לתקן חנייה. חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

לאשר את הבקשה ל:

1. איחוד חלקות 108 ו-109.
2. הריסת 2 בנייני מגורים, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות, המכילים:
 - בישעיהו 36: בניין בן קומה אחת, המכיל יח"ד אחת, ובישעיהו 38: בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 7 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה,
 - והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:

ב-2 קומות המרתפים: 20 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית צדדית מערבית, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים.

בקומת מרתף (2-): מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, חדר חשמל ושטח נלווה ליח"ד מקומת הקרקע.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, ו-3 יח"ד עם ממ"דים וחצרות צמודות במרווחי צד ועורף.

בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.

בקומה 5: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.

בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יחידות פנטהאוז עם ממ"דים ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות אלומיניום. ביחידה מזרחית מדרגות עליה פנימיות לגג מוצמד.

על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

בחדר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, גישה לחניון באמצעות מעלית רכב וגישה למערכות מים במרווח צדדי מערבי.

3. לאחר פתרון חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,817.00 ₪.
10	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	* 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
7	הגשת תצ"ר ואישורה
8	אפשרה כריתה של עצים מספר 11-14, 17-18 ו-24-27 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים העצים הוצאת רישיונות כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מההנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

עמ' 180

מידע: 23-02028 רישוי: 25-0250 ת.בניין: 0207-038

#	תנאי
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.33 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	25-0281	תאריך הגשה	09/02/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יונתן הופסי 7	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/509	תיק בניין	0687-007
מס' תב"ע	179, 2710, 3729 א, 50, בי, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	505.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שינבר השופטים 2 בע"מ	כרמי דב 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	רבקה אברהם	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	פסח אברהם	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	דבורה ירחי	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	סיוון נחום	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	דרור אבישי	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	שולמית כהן	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	לויט אורלי זהבי	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	איריס אבישי	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	ליאור זהבי	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	יעל ליבנה	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	יוסף כהן	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	אורן הכט	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	ים גל	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	בית זאב בע"מ	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	ד"ר דרור אלון בע"מ	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	ירדנה עמיאל	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	ריין ארל דה כץ	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	דינה פלג	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	אנדרייה פרנסין קוטון	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	ראסל קלייב כץ	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
בעל זכות בנכס	ג'וסטין ונסה רובין	יונתן הופסי 7, תל אביב - יפו 6266011
עורך ראשי	גיא כנען	כורזין 1, גבעתיים 5358301
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה	יובל חכשורי	הרוקמים 26, חולון 5885849
מטעם המבקש		

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

חיזוקים ותוספות לבניין בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים, שבו 11 יחידות דיור (+3 ללא היתר), הכוללים:

- בכל הבניין חיזוקים בקונטור הבניין, הוספת מעלית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.
- קרקע: תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות הכולל הצמדת החצר ומסתורי כביסה, תוספת חדר

אשפה, ושינויים פנימיים בלובי. בדירה המערבית תוספת שטח מסגירת מרפסת ושימוש חורג מהיתר מדירה למרפאת שיניים ל 15 שנים.

3. קומה 1,2,3 (קיימת), בכל קומה: 3 יח"ד קיימות. תוספת יח"ד חדשה וממ"ד. תוספת ממ"ד לדירה קיימת בעורף ושיפור מיגון לדירה בחזית, סגירת מרפסות, הוספת מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

4. קומה 4 (חדשה): בניה בקונטור הבניין הקיים עם נסיגה פנימה בחזית קדמית, תוספת 1 יח"ד הכולל ממ"ד, מרפסות פתוחות בעורף ובחזית ומסתור כביסה.

5. קומה 5 (גג): תוספת 1 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסת הגג בחזית עם פרגולה, ומסתור כביסה. 6. גג עליון: עבור קולטים

7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח הכוללים רמפות ומדרגות במרווחים צדדים, ריצוף, גיגון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים, חשמל וגז במרווחים צדדים. וכן מתקן חניה טמון במרווח צידי מערבי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכולל 13 יח"ד (3 יח"ד ללא היתר) ושימוש חורג למרפאה בקרקע שתוקפו פג.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		279	1957	לבניין בית בן 3 קומות וקומת עמודים. בקומת עמודים: מקלט ו 2 יח"ד א-ב-ג: 3 יח"ד בקומה חדר כביסה בגג
99-2030	21/12/1999	01-0450	17/06/2001	שימוש חורג מדירת מגורים בחלק המערבי של קומת הקרקע למרפאת שיניים לתקופה של 5 שנים מ-14.06.00 ואטימת הכניסה למרפאה מתוך חדר המדרגות הכללי. פיתרון ל-1.89 מקומות חניה הדרושים והחסרים ניתן דרך השתתפות בקרן חניה.
12-0020	02/01/2012	12-1123	24/12/2012	שימוש חורג מדירת מגורים למרפאת שיניים (ללא מעבדת שיניים) בקומת הקרקע, לתקופה של 5 שנים מיום 18/04/2012 פתרון חניה עבור 0.45 מ"ח הנדרשים ניתן ע"י תשלום לקרן חניה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 14 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של רוב הבעלים ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ובוצע פרסום לפי סעיף 149, והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 50, 3729 אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכניות תקפות: 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית	5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) + קומה עליונה חלקית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי 3729 א': קומה אחת + קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות (כולל קומת קרקע) + קומה עליונה חלקית		
זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת (כולל מרחב מוגן) בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	תוספת שטח עבור ממ"ד + תוספת שטח לדירה מערבית בקרקע + שטח מרפסות שנסגרו. בהתאם למותר עם נסיגה	בקומה 4 - נעשתה נסיגה בחזית הקדמית על מנת להגדיל את המרפסות. הנושא נבחן בפגישה שהתקיימה וניתן לאשר.
קווי בניין: קדמי לרחוב צדדי: צדדי: לאחור: קווי בניין לממ"דים: לאחור:	4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' 3.00 מ'	3.80 מ' 2.75 מ' 3.11 מ' כולל חיזוק בנייה 3.07 מ' קיים בהיתר 3.00 מ'	0.20 מ' עבור חיזוק בנייה 0.25 מ' עבור חיזוק בנייה
סגירת קומת עמודים רצועה מפולשת: בינוי בתחום הרצועה המפולשת: שימושים: יח"ד	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 רציפה. בתחום קומת העמודים	3 מ' בנייה באורך שליש מהרצועה המפולשת בצידה המזרחית של החזית עבור אשפה. בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומת העמודים: צפיפות מספר יחידות דיור: קומת גג חלקית: סה"כ:	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. בשטח קומת העמודים שייסגר יותר שימוש למגורים, שטח הדירה המבוקשת לתוספת לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל ממ"ד.	נישה לגז בצמוד לגדר צדית בהתאם למותר	בניין לחיזוק. בהתאם לפגישה שנערכה
גובה קומה בין רצפות: בנייה על הגג: שטח הגג: נסיגה לחזית קדמית: גובה	3 יח"ד (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) 3 יח"ד - כמות יח"ד תחושב לפי מפתח 70 מ"ר ליח"ד (כ 177 מ"ר) 6 יח"ד כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	1 יח"ד בקומת התוספת החדשה + ניווד 2 יח"ד לקומות הטיפוסיות. קומת גג חלקית עבור 1 יח"ד חדשות + ניווד 1 יח"ד לקומה טיפוסית. 5 יח"ד	3.30 מ'
	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	בהתאם למותר 3 מ' 4.47 מ'	

עמ' 185

מידע: 23-00323 רישוי: 25-0281 ת.בניין: 0687-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	בהתאם למותר	
מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה : חזית קדמית לרחוב: שטח: שטח ממוצע: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות: בקומות התוספת: תוספת מרפסות:	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 האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה) בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של	1.60 מ' בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המרפסות בחזית זו.		
מצללה על הגג:			
נסיגות ממעקה הגג	לא יפחת מ - 1.20 מ'	1.77 מ'	
גובה	גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	3.00 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).	קרקע: מסתור לדירה מזרח בחצר. דירה מערב ללא מסתור. בק. טיפוסיות וגג: מסתור לכל יח"ד.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	במסתורי כביסה	
מתקנים טכניים על הגג	בתוספת לבניה קיימת תותר הצבת מתקנים במרחק שלא יפחת מ 1.20 מ' ממעקה הגג.	1.20 מ	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	בריכות שחיה
		X	גז

הערות נוספות:

1. הוגשה התחייבות לבנייה בתחום פשט הצפה.
2. הוצג אישור נחל הירקון
3. הבקשה יצא להשלמת פרסום בעקבות הבדיקה המרחבית והתקבלו התנגדויות.
4. השימוש החורג הקודם פקע ב 18/04/2017. כעת מבוקש שימוש חורג ל 15 שנה. השימוש החורג יאושר ממועד ההחלטה.
5. מקום החניה העילי בהתאם להוראות תכנית 3729 א' והנחיות מרחביות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת מתקן חנייה כפול עם חופה במרחב הצידי המערבי
2	שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של מרפאה לתקופה של 15 שנים
3	" ניווד הצפיפות המותרת בקומות החדשות לפי סעיף 4.1.3.4 לקומות הקיימות (קומות 1-3) כך שסך הכל יותרו בהתאם למותר."

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בבקשות לתוספת בניה הכוללות מתקן חניה אוטומטי מתרומם לצורך קליטת רכבים בתחום תכניות רובעים 3 ו-4 - אין צורך בפרסום הקלה לצורך התרוממות המתקן.
2	ניתן לאשר שימוש מרפאה בקרקע.
3	ניתן לאשר על מנת לאשר את היח"ד שנוספו ללא היתר.

תאריך הודעה אחרונה: 23/02/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	אביהו רייטר - חי בר 1, יטבתה 8882000	שכן ביונתן הופסי 5 הדירה בבעלותי פונה לכוון החנייה המבוקשת במרחק מטרים ספורים. לא סביר להפוך מרווח של 2 מטר מחלון חדר השינה להצמדות למכוניות ולמתקן מכני. המתקן יחסום את האוויר יחליף את הצמחייה יוסיף זיהום אוויר ויצור נוף של מגרש חנייה ומכוניות במקום העצים והצמחייה הירוקה.
2	אביהו רייטר - יונתן הופסי 5, תל אביב - יפו 6266007	הדירה שלי 4 מטר מהמתקן המבוקש לא סביר להכניס רעש וזיהום בשטח צמוד לחלון חדר השינה כמו כן באישור בנייה תמ"א 38 לא הורשינו לחרוג מגבולות הבניין הקיים - מדוע שהקמת מטרד תזכה לחרוג ולהתקרב.
3	אלתר יהודה יברוב - בראנד אהרון 22, ירושלים 9387822	קיבלתי מכתב להגשת התנגדות, אבקש לדעת איפה יש נכס על שמי באיזור. כל זמן שאיני יודע זאת אני מתנגד עד שאדע היכן אני בתמונה ואם יש לי נזק. אשמח למידע איפה יש נכס על שמי באיזור כפי שמובן מהמכתבים שאני מקבל מהעירייה.

#	מתנגדים	נימוק
4	דורון גינזברג - יונתן הופסי 5, תל אביב - יפו 6266007	כבעלי הדירה ברחוב יונתן הופסי 5 (דירה 3) אני מתנגד בתוקף להקמת מכפיל חניה ברח' יונתן הופסי 7, בצד המערבי הנושק ממש לדירתי המצויה בקומה א, בצמידות לבניין, באופן שיהווה מטרד ממספר בחינות, לרבות רעש, הריסת עץ וגינה מינמלית, כך שבאופן תמידי יצאו ויכנסו המכוניות מול דירתי. יועץ התנועה מציע בטבלת מאזן חניה, חנויות מעל לקרקע, דבר שלמיטב ידיעתי סותר ואינו עולה בקנה אחד עם מדיניות ע.ת.א. לא יעלה על הדעת, שיוקם מתקן שישרת 2-3 כלי רכב שמחירו פגיעה כה בלתי מידתית ובלתי סבירה באיכות חיים של תושבים בבניין הסמוך. הבקשה לוקה גם בפגמים פרוצדורליים.
5	לובה טיומקין - בארי 36, תל אביב - יפו 6423303	שלום רב, מדובר בבניין ששכן לבניין שלי, ביונתן הופסי 5. המרווח בין שני הבניינים הוא בקושי 3 מטר. בהמשך למכתב על הקלה שמתבקשת בבניין הופסי 7 בתל אביב - הקמת מכפיל חניה בצד המערבי של הגינה, לפי השרטוט, כל מי שיגור בדירת הקרקע ובקומה הראשונה, הנוף מחלונם תהיינה מכוניות חונות במרחק של כ-2 מטר בדיוק. וזה במקום גינה עם דשא פרחים ועצים או סתם אוויר. בנוסף לכך, לא ברור מה עוצמת הרעש של מכשיר מסוג זה. היום במקום שבו הבניין מתכנן מתקן גדלים עצים. לא אמרנו "יער עירוני"! מצורפת תמונה להמחשה של המרחק הזעום בין שני המבנים. תודה
6	לובה טיומקין קרני - בארי 36, תל אביב - יפו 6423303	צפיפות הבנייה, פגיעה באיכות הסביבה והאוויר, המתקן נושק לחלונות של דיירי הבניין שלנו, רעש נוסף ברחוב צדדי ושקט, בשל המבקרים הרבים ובשל אופי החניה יתווסף רעש ברחוב
7	נילי פורטוגלי - בן יוסף שלמה 23, תל אביב - יפו 6912523	1. דורשים שמקום השטח שהופרש בקומת העמודים לחדר אופניים וחדר אשפה ייועד לחילופין שטח זה למיגון. 2. הצמדת כל שטחי החצר והגינה מאחור ומהצד המערבי שהוצמדו תכנונית כגינה פרטית לדירת קומת הקרקע המזרחית. 3. מיקומם המוצע של בלוני הגז המהווה סכנה בטיחותית לדירתינו הנמצאת בקומה הראשונה בצד בלוני הגז. 4. המיקום המוצע למיתקן האופנוע שמתחת למרפסת דירתינו המהווה מיטרד רעש וזיהום לדירתינו הנמצאת בדיוק מעליו
8	שלומית גרמן - שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6226706	הוספת מתקן חניה כפול עם חופה ושימוש חורג לדירה כמרפאה יגרמו למטרד רעש
9	שמואל צופי - יונתן הופסי 5, תל אביב - יפו 6266007	אני מתגורר בדירת הקרקע הגובלת במגרש המדובר בבקשה. אני מגיש את התנגדותי להקמת מתקן החניה ולשימוש החורג למרפאת שיניים מהנימוקים הבאים: הקמת מתקן חניה במרחק אפסי ממגרש הגובל בדירת מגורים היא בלתי סבירה. על אף הגדרתו כ"סמוי", המתקן יוצר מפגע פיזי וחזותי בכל פעם שהוא עולה לצורך כניסה ויציאה של רכבים, וחוסם ישירות את האור והאוויר לביתי, וכמובן גם את הנוף. פעולת המתקן המכני ותנועת המכוניות מייצרות רעש, זיהום אוויר, ומטרד קבוע לאורך כל שעות היום – דבר המהווה פגיעה אנושה באיכות החיים בדירתנו ובבניין בכלל.

#	מתנגדים	נימוק
		בנוסף, אני מתנגד לשימוש החורג למרפאת שיניים בלב רחוב מגורים שקט. פעילות כזו דורשת מכשור מכני (כגון קומפרסור) ומייצרת רעש רב וריחות של חומרים רפואיים שחודרים לדירות הסמוכות – מאלו אנו סובלים כבר שנים רבות, מאז פתיחת המרפאה. כמו כן, תנועת אנשים למרפאה ומחוצה לה פוגעת בפרטיותנו וגורמת לרעש נוסף. מיקומה של מרפאה כזו צריך להיות באזורים המיועדים למסחר ולא ברחוב שקט, על חשבון נוחות הדיירים. השילוב בין מתקן חניה מכני למרפאת שיניים בבניין מגורים הוא על כן בלתי סביר. לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות ולכן יש לדחות את הבקשה על כל מרכיביה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	אין מניע לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין, שכן מתקן החניה מוטמן וגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד. בהחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין הבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה (21-1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	מומלץ לא לקבל
2	אין מניע לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין, שכן מתקן החניה מוטמן וגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד. הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי, והתכנון הומלץ ע"י תחנת תנועה במכון הרישוי. בהחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין הבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה (21-1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	מומלץ לא לקבל
3	יש מצב שהמכתב הגיע בטעות למתנגד, שכן שהועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
4	אין מניע לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין, שכן מתקן החניה מוטמן וגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד. הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי, והתכנון הומלץ ע"י תחנת תנועה במכון הרישוי. בהחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין הבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה (21-1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	מומלץ לא לקבל
5	מתקן החניה מוטמן וגובה המתקן יבלוט בעת כניסת מכונית בלבד. בנוסף, יוגש דו"ח אקוסטי. בהחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין הבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה (21-1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	מומלץ לא לקבל
6	אין מניע לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין, שכן מתקן החניה מוטמן וגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד. הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי, והתכנון הומלץ ע"י תחנת תנועה במכון הרישוי. בהחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין הבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה (21-1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	מומלץ לא לקבל

עמ' 190

מידע: 23-00323 רישוי: 25-0281 ת.בניין: 0687-007

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	
7	בעלי תת חלקה 4 1. הבקשה עומדת בהוראות תכנית 3729א וההנחיות המרחביות. 2. תכנית 3729א' מאפשרת הצמדת חצרות צד ואחורי לדירות בקומת הקרקע. בנוסף, הועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 3. הבקשה עומדת בהוראות תכנית 3729א וההנחיות המרחביות. 4. הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי, והתכנון הומלץ ע"י תחנת תנועה במכון הרישוי.	מומלץ לא לקבל
8	אין מניע לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין, שכן מתקן החניה מוטמן וגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד. שימוש החורג למרפאה ניתן לאשר שכן השימוש מותר בהתאם להוראות התכנית. בהחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין הבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה (21-1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	מומלץ לא לקבל
9	אין מניע לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין, שכן מתקן החניה מוטמן וגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד. שימוש החורג למרפאה ניתן לאשר שכן השימוש מותר בהתאם להוראות התכנית. במקרה זה השימוש מבוקש לתקופה של 15 שנים ולא לצמיתות. בהחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין הבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה (21-1387), ועדת הערר לא התערבה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג למרפאה ואת מתקן החניה במרווח הצידי.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 13.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 18.5.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 18.5.25

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 10 יחידות ומרפאת שיניים הקיימים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועה

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי ברצועת צד בקומת קרקע - מקום חניה עילי אחד עבור רכב יחיד מאחורי מכפיל חניה מוטמן

1 מקום חניה לאופנועה בקומת קרקע
6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה משה גולדברג

חסר:
2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2.66** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.03.2025

בית משותף ובו 16 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
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
נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 05.03.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המאושרים לכריתה נמצאים בצמוד לבנייה המבוקשת ובתחום החניה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 12,547.00.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 12,547.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.03.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.11.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.
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 בנימינה	10.00	29.00	9.00	שימור	1,901.00
3	פיקוס צר-עלים	16.00	40.00	9.00	שימור	9,043.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פיקוס צר-עלים	16.00	35.00	6.00	שימור	96,924.00
5	ארכי-תמראלכסנדרה	10.00	16.00	5.00	כריתה	5,400.00
6	פיקוס צר-עלים	12.00	34.00	5.00	כריתה	3,920.00
7	פיקוס צר-עלים	12.00	34.00	5.00	כריתה	3,920.00
8	פיקוס השדרות	4.00	23.00	1.30	שימור	2,990.00
9	פיקוס השדרות	4.00	19.00	1.30	שימור	
10	ברכיטון אוסטרלי	8.00	16.00	3.00	שימור	
11	פלומריה ריחנית	5.00	31.00	5.00	כריתה	4,707.00
12	מיש דרומי	10.00	24.00	10.00	שימור	3,907.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אהרון מיכאלי 10.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו בבנייה

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י 27.08.2024)
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"
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 03.07.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 509 בגוש 6212 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 שחוזרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 20.11.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות לבניין בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים, שבו 11 יחידות דיור (+3 ללא היתר), הכוללים:
 1. בכל הבניין חיזוקים בקונטור הבניין, הוספת מעלית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.
 2. קרקע: תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות הכוללת הצמדת החצר ומסתורי כביסה, תוספת חדר אשפה, ושינויים פנימיים בלובי. בדירה המערבית תוספת שטח מסגירת מרפסת ושימוש חורג מהיתר מדירה למרפאת שיניים ל 15 שנים.
 3. קומה 1,2,3 (קיימת), בכל קומה: 3 יח"ד קיימות. תוספת יח"ד חדשה וממ"ד. תוספת ממ"ד לדירה קיימת בעורף ושיפור מיגון לדירה בחזית, סגירת מרפסות, הוספת מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.
 4. קומה 4 (חדשה): בניה בקונטור הבניין הקיים עם נסיגה פנימה בחזית קדמית, תוספת 1 יח"ד הכוללת ממ"ד, מרפסות פתוחות בעורף ובחזית ומסתור כביסה.
 5. קומה 5 (גג): תוספת 1 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסת הגג בחזית עם פרגולה, ומסתור כביסה.
 6. גג עליון: עבור קולטים
 7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח הכוללים רמפות ומדרגות במרווחים צדדים, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים, חשמל וגז במרווחים צדדים. וכן מתקן חניה טמון במרווח צידי מערבי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת מתקן חנייה כפול במרחב הצידי המערבי
2. ניוז הצפיפות המותרת בקומות החדשות לפי סעיף 4.1.3.ה לקומות הקיימות (קומות 1-3) כך שסך הכל יותרו בהתאם למותר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 12,547.00.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ו. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 16/03/2023 שמספרו 202300323 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

שמעון ברנשטיין: בקשה לחיזוקים ותוספות, נתבקשה הקלה לצפיפות. אני רוצה להוסיף בחוות הדעת, לדחות את ההתנגדויות שכן ניתן לאשר את מתקן החנייה.
חן אריאלי: מוסיפים את ההתייחסות להתנגדויות בהחלטה ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות לבניין בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים, שבו 11 יחידות דיור (+3 ללא היתר), הכוללים:
- 1. בכל הבניין חיזוקים בקונטור הבניין, הוספת מעלית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.
 - 2. קרקע: תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות הכולל הצמדת החצר ומסתורי כביסה, תוספת חדר אשפה, ושינויים פנימיים בלובי. בדירה המערבית תוספת שטח מסגרת מרפסת ושימוש חורג מהיתר מדירה למרפאת שיניים ל 15 שנים.
 - 3. קומה 1,2,3 (קיימת), בכל קומה: 3 יח"ד קיימות. תוספת יח"ד חדשה וממ"ד. תוספת ממ"ד לדירה קיימת בעורף ושיפור מיגון לדירה בחזית, סגירת מרפסות, הוספת מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.
 - 4. קומה 4 (חדשה): בניה בקונטור הבניין הקיים עם נסיגה פנימה בחזית קדמית, תוספת 1 יח"ד הכולל ממ"ד, מרפסות פתוחות בעורף ובחזית ומסתור כביסה.
 - 5. קומה 5 (גג): תוספת 1 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסת הגג בחזית עם פרגולה, ומסתור כביסה.
 - 6. גג עליון: עבור קולטים
 - 7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח הכוללים רמפות ומדרגות במרווחים צדדים, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים, חשמל וגז במרווחים צדדים. וכן מתקן חניה טמון במרווח צידי מערבי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן ניתן לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין מכיוון שגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד, והבקשה נבחנה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי, והתכנון הומלץ ע"י תחנת תנועה במכון הרישוי. ובנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. הוספת מתקן חנייה כפול במרחב הצידי המערבי
- 2. ניוז הצפיפות המותרת בקומות החדשות לפי סעיף 4.1.3.ה לקומות הקיימות (קומות 1-3) כך שסך הכל יותרו בהתאם למותר.

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

עמ' 196

מידע: 23-00323 רישוי: 25-0281 ת.בניין: 0687-007

#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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 12,547.00 ₪.
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	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	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 16/03/2023 שמספרו 202300323 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

עמ' 197

מידע: 23-00323 רישוי: 25-0281 ת.בניין: 0687-007

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

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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	25-0158	תאריך הגשה	22/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	החשמל 7	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7442/25	תיק בניין	0044-007	
מס' תב"ע	219, 2650, 2710, 44, 9005, ג, מ, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	633.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריאליטי אחזקות החשמל 2020, שותפות מוגבלת	ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915
בעל זכות בנכס	ציפורה וולף	פיכמן 4, תל אביב - יפו 6902703
בעל זכות בנכס	ישעיהו צבי מידזינסקי	שמעוני דוד 20, הרצליה 4636720
בעל זכות בנכס	רות וינטרוב	פיכמן 4, תל אביב - יפו 6902703
בעל זכות בנכס	אופיר קייזרמן	שלמה המלך 2, חדרה 3848922
בעל זכות בנכס	ליאור ישראל ליבמן	מבצע יפתח 4, פתח תקווה 4906225
בעל זכות בנכס	דניאל ליבמן	הורדים 27, קדימה-צורן 6092706
בעל זכות בנכס	לוינשטיין יאיר אחזקות בע"מ	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	מ.ט. נדל"ן בע"מ	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	ריאליטי אחזקות החשמל 2020, שותפות מוגבלת	ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915
עורך ראשי	ניצה סמוק	שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	מיכאל חיים	ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכאל חיים	ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

שינויים ותוספות בבניין לשימור מכח תכנית השימור בן 4 קומות וקומה חלקית, הכוללים: בקומת המרתף: הריסת המקלט הקיים, הרחבה ודיפון קומת מרתף והוספת דירת מרתף, חדרים טכניים, מונים, מאגרי מים, חצרות אנגליות, וגרעין מדרגות ומעלית. בקומת הקרקע: שינוי השימוש של הקיוסק בהיתר לטובת חדר האשפה, שימור החזית המסחרית ותוספת אגף עורפי לטובת ממ"ד לדירה וממ"ק לטובת המסחר וגרעין מדרגות ומעלית. מבואה מחוזקת, נישת גז, חדר שירות וגישה משופעת לאופניים בחצר אחורית. בכל הקומות: הריסת חלקים בבניה הקיימת, חלוקה פנימית, ביטול מדרגות הגישה בתוך החללים בין קומת הקרקע לקומה א'. ותוספת לובי קומתי ומגדל ממ"דים/ממ"קים לכל הגובה. בקומה ראשונה: חלוקה מחדש ל4 דירות, לדירה מערבית (6) תוספת מרפסת קונזולית, בדירה צפונית 2 מרפסות קיימות. בקומות שנייה- שלישית: חלוקה מחדש לטובת 4 דירות עם מרפסות קיימות. ותוספת מרפסת קונזולית

חדשה בחזית צד מערבית.
בקומה רביעית בנסיגה : 3 דירות עם מרפסות גג וגישה לגג פרטי מוצמד בשתיים מהן.
בקומת הגג: חלק גג משותף ובו מעבי מזגנים וקולטי שמש ומיקום לגנרטור , ושני חלקי גג פרטי מוצמד ל- 2 דירות הגג שתחתיו בגישות ישירות מהדירות , לחלק המוצמד ג'קוזי
בחצר : במרווחים הקדמיים מדרכה עד לחזית המסחרית, וחלק גיבון משותף בחלק שאינו מסחרי הפונה לסמטת הגינה . במרווח הצד המערבי, חצר פנימית לחוות מזגנים חניית אופניים ומעבר לחדר אשפה , שארית החצר מוצמדת לדירת הגן , מגוננת ובה פתחי סבכה לאיורור קומת המרתף .
לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 4 קומות מלאות, וקומה בנסיגה מעל קומת מרתף עבור 17 יח"ד ו- 3 יחידות מסחר.

מצב קיים:

מבנה לשימור לפי תכנית 2650ב' בן 4 קומות וקומת גג חלקית + חדר הסקה במרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1794	25.6.1935	הקמת בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת מסחר וקומת ביניים
		1872	19/11/1935	הקמת בניין בן 3 קומות וסככה על הגג
		626	3/5/1936	שינויים פנימיים , בק"ק 4 חנויות משרד עורפי , 2 מחסנים וח"ש וסככה ופרגולה על הגג.
		491	11.12.1938	שינוי מחסן למשרדים וההיפך
		7	19.6.1944	תוספת מקלט
		12	24.4.1946	קיוסק להשכרה
		305	1.1.1900	תוספת דירה בקומת הגג
		331	1.1.1900	תוספת תקרה לקומת הביניים .
		4-220893	21/11/2002	תוספת מעלית שהונגשה .

בעלויות:

ע"פ נסח הטאבו המגרש בבעלות 10 בעלים , מתוכן 6 בבעלות פרטית ו- 3 בבעלות חברות בע"מ ו- 1 בשותפות מוגבלת . על מפרט הבקשה חתומים 7בעלים וכן מיופיי כוחם של 3 בעלי זכויות בנכס. **נעשו פרסומים לפי ס' 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע 2650ב', 44, 219 בהתאם להוראות מח' השימור.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי לחשמל: קדמי לסמטת הגינה:	קווי בניין קדמיים לחשמל ולסמטת הגינה יהיה ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור.	קווי הבניין הקדמיים הינם ע"פ קונטור הבניה הקיים בהתאם למותר .	

עמ' 200

מידע: 24-00137 רישוי: 25-0158 ת.בניין: 0044-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי לצפ': צדדי למע':	3.0 מ' ע"פ תב"ע 44 התקפה 3.0 מ' ע"פ תב"ע 44 התקפה	לצפון: 3.45 מ' בהתאם למותר למערב: ברובה של הדופן המערבית מבוקשת השלמת בניה לקו של 4.30 מ' בהתאם למותר בחלק הצמוד לחזית קיימת בניה עד גבול המגרש בהסבה לחדר אשפה	ניתן לאשר מצב קיים בהתאם להיתר בניה מס' 12 משנת 1946 (לקיוסק)
מס' קומות	4 קומות + ק' בנסיגה (גג) קומת קרקע, קומת ביניים ושתי קומות טיפוסיות, וקומת גג סה"כ 5 קומות כולל קומת הגג. חלוקת זכויות הבניה במספר קומות שוות בהליך של הקלה	מבוקשות 4 קומות מלאות וקומה בנסיגה שהורחבה בשטחה מכח תכנית השימור (בנוסף לתוספת קומת מגורים בתת הקרקע מתמריצי השימור) בהתאם למותר	ניתן לאשר בכפוף להקלה שפורסמה. להשוואה בין שטחי הקומות.
זכויות בניה בקומות קיימות	מכוח מ' +44: 162.5% משטח המגרש = 1029 מ"ר מכוח פ' שטחי שירות 183- ב': - מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש. - בקומות הטיפוסיות (כולל ביניים) 20 מ"ר עבור ח. מדרגות ומבואה = 80 מ"ר + בק"ק שטחי שירות מכוח תכנית מ'	בנוסף לשטחים המותרים שמומשו בהתאם למפורט במותר, נוספו שטחים אלה: הרחבת מרחבים מוגנים של 3 קומות טיפוסיות = 9.7 * 3 = 21 מ"ר עבור שטחי מיגו 13.8 = 3 * 4.6 מ"ר מסדרונות שירות מפ' שטחי שירות	מבוקשת הרחבה לבניין הקיים לטובת תוספת מבואה, מסדרונות וממ"דים המהווים אגף חדש בבניין ומכאן זכויות בגין שטחי שירות חדשים.
בקומות החדשות	בקומת הגג: מכח תכנית השימור 2650ב':	3 * 4.5 שטח עיקרי בדירות מכח 6% הקלה. שטח שירות אחרים מכח תכנית מ' בבניינים לשימור בקומת הקרקע = 24 מ"ר	ניתן לאשר בכפוף להקלה כמותית 6% = 38 מ"ר שפורסמה

עמ' 201

מידע: 24-00137 רישוי: 25-0158 ת.בניין: 0044-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומת גג בנסיגות של 2.5 לרח' החשמל	בקומת הגג: מוצעת נסיגה של 2.25 מ' בכפוף לפרסום הקלה 6% = 7 מ"ר בגג נסיגה לסמטת הגינה 0.45 מ' בהתאם להיתר קיים. מבוקשת קומת מרתף בשטח כולל של 148 מ"ר בהתאם למותר. ניתן לאשר את השטח הקלה בקומת המרתף לבניית שטחים עיקריים מחוץ לקונטור הבניין הקיים (מבלי לחרוג מסך השטחים העיקריים המותרים בתכנית השימור בקומה זו)	ניתן לאשר בכפוף להקלה שפורסמה.
צפיפות מס' יחידות	לפי פרוטוקול 15-2007-2- מתאריך 13.6.2007 : ברחובות מסחריים בהם לא נקבעה צפיפות שטח ממוצע של דירה יהיה 53 מ"ר שטח עיקרי. - שטח מינימלי ליח"ד לא יקטן מ-35 מ"ר שטח עיקרי. 1108:53 = 21 יח"ד	מבוקשות 17 יח"ד בהתאם למותר.	
גובה	ע"פ תכנית השימור גובה קומת הגג מותר עד 2.70 מ' בין רצפה לתקרה.	מוצעת קומת גג בגובה 3.0 מ' ניתן לאשר בהתאמה לקומות קיימות.	
שימושים	מסחר ומגורים	מבוקש שימוש משולב של מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בהתאם לשימושים המותרים לפי תכנית.	על אף ששימש למסחר שנים רבות לא נמצא היתר לשינוי השימוש על כן לא מוצע שימוש חורג מהשימוש הקיים בהיתר.
מרפסות	12 מ"ר ליח"ד בממוצע ולא יותר מ-14 מ"ר. 17*12=204 מ"ר	מבוקשים סה"כ 142 מ"ר שטחי מרפסת עבור 17 יח"ד המהווים 8.3 מ"ר בממוצע מרפסות לדירה. בהתאם למותר.	

בניה בתת הקרקע (ע"פ תכנית ע ותכנית השימור 2560ב2):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה אחת. תותר קומת מרתף תחתונה	מבוקשת תוספת קומת מרתף בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית יותרו שימושים הבאים: חניה/ מתקנים הנדסיים/מתקנים תברואתיים/מעלית/מקלט/חדרי מדרגות. כמו כן יותר שימוש של אחסנה למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד, ויותרו שימושים לשטחים עיקריים בקומת מרתף עליונה בכפוף להמלצת מח' השימור.	דירת מגורים, מאגר מיים חדר משאבות וחדר מונים . בהתאם למותר,	
תכסית	לפי גודל הקומת קרקע	קומות המרתף אינה חורגת משטח תכסית קומת הקרקע אבל היא מתוכננת שלא בקונטור של קומת הקרקע	ניתן לאשר בכפוף להקלה שפורסמה
גובה ק. מרתף	גובה קומת מרתף בבניין הוא 2.2מ' מרצפה לתחתית התקרה	גובה קומת המרתף המבוקש 2.50מ' - 2.91 מ' אינו	
שטח דירה	בהתאם לסעיף 5 בנספח ג' גודל הדירה לא יקטן מ- 45 מייר שטח עיקרי ו- 5 מייר שטחי שירות בלבד	מבוקשת דירה בשטח 80 מ"ר בהתאם למותר.	
שטח חילחול	נדרש להשאיר 15% פנויים לחילחול משטח המגרש. = 95 מ"ר	מוצע כ- 95 מ"ר חילחול	נדרש להציג סכמת חישוב חילחול לבקשה .

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
בריכות שחיה	X	
חלחול		X

הערות נוספות:

הבקשה נבחנה בהתאם לתכנית מגרה 2500 מתאריך 11.9.2025.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה של 6% באחוזי הבניה
2	הקמת קומת מרתף מעבר לקונטור הבניין הקיים ומעבר לקווי הבניין המותרים ועד לגבולות המגרש מבלי לחרוג מעבר לשטחים העיקריים המותרים לפי 2650ב'

#	הקלה
3	הגדלת שטח החצרות המונמכות עד גבול מגרש צפוני והעמקתן עד גובה רצפת המרתף
4	שימוש חורג מהיתר של משרדים למגורים בקומות קרקע, א', ב' ו-ג' (למעט קומת הגג) וחזרה לשימוש המקורי למגורים בהיתר מס' 1794 משנת 1935
5	שימוש חורג להיתר מקיוסק לח. אשפה
6	הקלה בקומת הגג לנסיגה של 2.25 מ' במקום 2.5 מ' ללא שינוי בשטחי הנסיגה הנדרשים בתכנית
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית
8	העברת זכויות בין הקומות
9	פטור ממסתורי כביסה ומרפסות שירות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בכפוף לחוו"ד מח' השימור .
2	ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית השימור ולהמלצת צוות השימור .
3	ניתן לאשר בכפוף להמלצת צוות השימור
4	ההקלה מתייתרת שכן לא נמצאו היתרים לשינוי השימוש מהיתר המקורי.
5	ניתן לאשר לאור המלצת צוות השימור
6	ניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות השימור ולאור כך שלא חורג מסך השטחים שניתן לקבל
7	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור
8	ניתן לאשר לאור כך שנותרו שטחים לניוד מתוספת כמותית 6%
9	אינה הקלה, שכן מדובר על בניין קיים לשימור

תאריך הודעה אחרונה: 31/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 14.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 28.07.2025

הבקשה כוללת: שינוי משרדים בשטח 1169 מ"ר ל - 17 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בבניין לשימור לפי תב"ע 22650

דרישת התקן:

- 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 17 מקומות לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 17 מקומות לאופניים בקומת קרקע

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין מקום לחניות אופנועים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור מבחינה תנועתית

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 14.09.2025

תכנית מאושרת במגירה 2500 מתאריך 11.9.25
יש אישור של מאיר ראובן מתאריך 7.9.25 במגירה 5200 עבר 4 עגלות בנפח 1100 כ"א
נוסף תנאי לגמר: לפני רכישת כלי האצירה יש לתאם מול אגף תברואה

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 11.08.2024

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.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ.

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.06.2025

נדרש אישור פיקוד העורף עבור הממדים החדשים

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 02.09.2025

התיקונים הושלמו חוות דעת מאושרת בהתאם לתוכנית שהוטענה בתאריך 11.9.25 במגירה 2500

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אילנתה בלוטית	15.00	30.00	9.00	שימור	509.00
2	ברכיכטון צפצפתי	5.00	18.00	4.00	שימור	2,136.00
3	ברכיכטון צפצפתי	8.00	23.00	5.00	שימור	4,651.00
5	ווישינגטוניה חסונה	2.00	34.00	3.00	שימור	702.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויאצ'סלב אלבה 26.09.2024)

המבוקש טרם בנוי
בביקורת שנערכה לצורך בדיקה תכנית בקשה מבנה לשימור ניראה כי המבוקש תואם למצב בשטח.
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 04.08.2024)

חו"ד לתיק ירוק

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים זאב וזב טשודנובסקי בסגנון בין לאומי

נבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים ומשרדים

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בהשלמת קומת גג, ומימוש תמריצי תוכנית השימור בתת קרקע, כולל תוספות מיגון וחיזוק המבנה. הבניה תהייה מעל מעקה הגג על פי המקור בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאים הבאים:

תנאים להוצאת היתר:

1. יש להציג פרטי חלונות בקומת גלריה מפלס $+3.40$
2. יש להציג פרטי דלת כניסה ראשית, וויטרינות מסחריות בקנ"מ מפורט
3. ריהוט קבוע לא יחרוג מעבר לגובה u/k של חלונות הסטורים של המבנה
4. לאורך כל הגדרות תתוכנן צמחיה מטפסת או גבוהה מגובה הגדרות הבנויים
5. תוכנית גינה ושתילה תוצג לאשור מחלקת שימור לפני ביצוע.
6. להשלים קורה יורדת בתחום ח. מדרגות היסטורי, בקונטור ההסטורי
7. מערכת אינסטלציה לא יעברו בשטח ח. המדרגות.
8. מעקות היסטוריים יהיו בגווני החומר, אלא אם נמצא בתיעוד גוון היסטורי אחר.
9. גדר בחזית צפונית תהייה המשך רציף של הגדר בחזית קדמית עד מיקום שער מסגרות. כ- $+0.95$

- בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, חלונות, ומעקות ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולאמנטיים 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 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 התייעוד 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. ללא פגיעה בערכי המבנה
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח 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 ביזוד 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 ולשלב בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
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, כולל כל תשתית של מים, ומעקות לטובת שימוש בגקוזי וכדומה.
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם.
שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
ביצוע הפיתוח כולל נטיות 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.

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
- 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.

עמ' 209

מידע: 24-00137 רישוי: 25-0158 ת.בניין: 0044-007

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו, ועברת פירוט מערכת גוונים וחומרי גמר בהם בוצע המבנה.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הדס גולדברשט

מי אביבים - (ע"י 20.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 08.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 25 בגוש 7442 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה, שינויים והתאמות בהתאם לתוכנית השימור הכוללים:
 - בקומת המרתף: הריסת המקלט הקיים, הרחבה ודיפון קומת מרתף והוספת דירת מרתף, חדרים טכניים, מונים, מאגרי מים, חצרות אנגליות, וגרעין מדרגות ומעלית.
 - בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לסגירה בגבול המגרש המערבי של חדר האשפה. שימור החזית המסחרית ותוספת אגף עורפי ובו דירת מגורים, ממ"ק מסחר, ממ"ד לדירה וגרעין מדרגות ומעלית, מבואה מחוזקת, נישת גז, חדר שירות וגישה משופעת לאופניים בחצר אחורית.
 - בכל הקומות: הריסת חלקים בבניה הקיימת, חלוקה פנימית, ביטול מדרגות הגישה בתוך החללים בין קומת הקרקע לקומה א'. ותוספת לובי קומתי ומגדל ממ"דים/ממ"קים לכל הגובה.
- בקומה 1: חלוקה מחדש ל-4 דירות, לדירה מערבית (6) תוספת מרפסת קונזולית, בדירה צפונית 2 מרפסות קיימות.
- בקומות 2-3: 4 דירות עם מרפסות קיימות. ותוספת מרפסת קונזולית חדשה בחזית צד מערבית בקומה 4 בנסיגה: 3 דירות עם מרפסות גג וגישה לגג פרטי מוצמד בשתיים מהן.
- בקומת הגג: חלק גג משותף ובו מעבי מזגנים וקולטי שמש ומיקום לגנרטור, ושני חלקי גג פרטי מוצמד ל-2 דירות הגג שתחתיו בגישות ישירות מהדירות.
- בחצר: במרווחים הקדמיים מדרכה עד לחזית המסחרית, וחלק גיבון משותף בחלק שאינו מסחרי הפונה לסמטת הגינה. במרווח הצד המערבי, חצר פנימית לחוות מזגנים חניית אופניים ומעבר לחדר אשפה, שארית החצר מוצמדת לדירת הגן, מגוננת ובה פתחי סבכה לאיוורור קומת המרתף.
- לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 4 קומות מלאות וקומה בנסיגה מעל קומת מרתף עבור 17 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה של 6% באחוזי הבניה

2. הקמת קומת מרתף מעבר לקונטור הבניין הקיים ומעבר לקווי הבניין המותרים ועד לגבולות המגרש מבלי לחרוג מעבר לשטחים העיקריים המותרים לפי 2650ב'
3. הגדלת שטח החצרות המונמכות עד גבול מגרש צפוני והעמקתן עד גובה רצפת המרתף
4. שימוש חורג להיתר מקיוסק לח. אשפה
5. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית
6. העברת זכויות בין הקומות
7. הקלה בקומת הגג לנסיגה של 2.25 מ' במקום 2.5 מ'

בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, חלונות, ומעקות ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולא למנטים המקוריים של המבנה- ללא שינוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	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.
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	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

התנאי

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

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
 - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- 3 רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
- 4 ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- 5 לפני רכישת כלי האצירה יש לתאם מול אגף תברואה
- 6 אישור רשות הכבאות
- 7 השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת 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.
- 8 קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
- 9 אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
- 10 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: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה, שינויים והתאמות בהתאם לתוכנית השימור הכוללים:
 - בקומת המרתף: הריסת המקלט הקיים, הרחבה ודיפון קומת מרתף והוספת דירת מרתף, חדרים טכניים, מונים, מאגרי מים, חצרות אנגליות, וגרעין מדרגות ומעלית.
 - בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לסגירה בגבול המגרש המערבי של חדר האשפה. שימור החזית המסחרית ותוספת אגף עורפי ובו דירת מגורים, ממ"ק מסחר, ממ"ד לדירה וגרעין מדרגות ומעלית, מבואה מחוזקת, נישת גז, חדר שירות וגישה משופעת לאופניים בחצר אחורית.
 - בכל הקומות: הריסת חלקים בבניה הקיימת, חלוקה פנימית, ביטול מדרגות הגישה בתוך החללים בין קומת הקרקע לקומה א'. ותוספת לובי קומתי ומגדל ממ"דים/ממ"קים לכל הגובה.
- בקומה 1: חלוקה מחדש ל-4 דירות, לדירה מערבית (6) תוספת מרפסת קונזולית, בדירה צפונית 2 מרפסות קיימות.
- בקומות 2-3: 4 דירות עם מרפסות קיימות. ותוספת מרפסת קונזולית חדשה בחזית צד מערבית בקומה 4 בנסיגה: 3 דירות עם מרפסות גג וגישה לגג פרטי מוצמד בשתיים מהן.
- בקומת הגג: חלק גג משותף ובו מעבי מזגנים וקולטי שמש ומיקום לגנרטור, ושני חלקי גג פרטי מוצמד ל-2 דירות הגג שתחתיו בגישות ישירות מהדירות.
- בחצר: במרווחים הקדמיים מדרכה עד לחזית המסחרית, וחלק גיבון משותף בחלק שאינו מסחרי הפונה לסמטת הגינה. במרווח הצד המערבי, חצר פנימית לחוות מזגנים חניית אופניים ומעבר לחדר אשפה, שארית החצר מוצמדת לדירת הגן, מגוננת ובה פתחי סבכה לאיוורור קומת המרתף.

עמ' 212

מידע: 24-00137 רישוי: 25-0158 ת.בניין: 0044-007

לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 4 קומות מלאות וקומה בנסיגה מעל קומת מרתף עבור 17 יח"ד ו- 3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה של 6% באחוזי הבניה
2. הקמת קומת מרתף מעבר לקונטור הבניין הקיים ומעבר לקווי הבניין המותרים ועד לגבולות המגרש מבלי לחרוג מעבר לשטחים העיקריים המותרים לפי 2650ב'
3. הגדלת שטח החצרות המונמכות עד גבול מגרש צפוני והעמקתן עד גובה רצפת המרתף
4. שימוש חורג להיתר מקיוסק לח. אשפה
5. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית
6. העברת זכויות בין הקומות
7. הקלה בקומת הגג לנסיגה של 2.25 מ' במקום 2.5 מ'

בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, חלונות, ומעקות ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולא למנטים המקוריים של המבנה- ללא שינוי.

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 להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
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	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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

עמ' 213

מידע: 24-00137 רישוי: 25-0158 ת.בניין: 0044-007

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

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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	לפני רכישת כלי האצירה יש לתאם מול אגף תברואה
6	אישור רשות הכבאות
7	השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת 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.
8	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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	24-1316	תאריך הגשה	18/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פריש דניאל 4	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	6111/564	תיק בניין	0473-004
מס' תב"ע	9087, 2397, 1137, גי, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3, א, תת"ל/71ב	שטח המגרש	1,408.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	מלכה שימור	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	יעל ערמוני	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	הילה קולטון	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	נעמה שבואלי	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	עמוס שבואלי	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	טובה פרידמן	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	יעקב פת דניאל	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	דוד פת דורון	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	דליה להב	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	אורן פת אפרים	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	גלי ארז	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	גילי כרמיאל	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	יהונתן ריקליס	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	יובל לנדאו	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	רוית אליה	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	ליפז באום	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	אוהד ארנון	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	דנה קוסמן ארנון	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	אוריאל עמוס אליה	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	קרין בן יוסף	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	מאיר גלר	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	צבי קפלן	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	ליאת כהן	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	רונית כרמל	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	דורון סגל	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	ישראל רולי קורנבליט	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	מור מיה גלפרין	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	לנדאו יגאל	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	נרית צרנינסקי	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	דוד כרמל	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	איה אליה	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	חנה מיכאלי	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	נעמי קורנבליט אינגריד	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	לאה דגני	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	יהודה זאבי	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	מלכה קולטון	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	רונית קירשמן	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	דנה קירשמן	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	פנינה בורנשטיין	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	ישעיהו לנדאו	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
בעל זכות בנכס	אטה מקרז	פריש דניאל 4, תל אביב - יפו 6473105
עורך ראשי	אוהד וסרמן	כצנלסון 45, גבעתיים 5321611
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה	אלי גבאי	בודנהיימר 8, תל אביב - יפו 6200812

בעל עניין	שם	כתובת
מטעם המבקש		

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 49 יח"ד, הבנוי בשני אגפים סביב 2 גרעינים הכולל: במרתף 3- : חדר משאבות מאגרי מים, 18 מקומות חנייה, ו-16 מחסנים דירתיים. במרתף 2- : 17 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, 19 מחסנים דירתיים. במרתף 1- : 2 מקומות חנייה לנכים, 14 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, חדר חשמל. בקומת הכניסה : לובי כניסה ראשי המתחלק לשתי כניסות ו-2 גרעיני מדרגות ומעליות. 5 יחידות דיור עם ממ"ד מסתור כביסה וחצר צמודה . בקומות 1-5 : 8 יח"ד בכל קומה, עם מרפסת גזוזטרא, מסתור כביסה וממ"ד. קומה 6 (בנסיגה) : 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 מהדירות עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד בקומת הגג העליון: 2 חלקי גג פרטיים מוצמדים לדירות הגג החזיתיות, עם גישה במדרגות, ובריכת שחייה לכל אחד בנפרד. חלק גג משותף ובו 34 קולטי שמש, ו-49 מעבי מזגנים. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצד המערבי ובמרווח בין אגפי הבניין. משטחים מרוצפים, רמפת עליה ורמפת ירידה למרתף במרווח הצד המזרחי, חצר קדמית מגוננת בחלקה ומרוצפת בחלקה ועליה חניית אופניים ברוחב החזית כולה . שביל גישה ראשי ושביל גישה צדדי ממערב לפחי אשפה, פיר שחרור עשן בדופן מערבית, גמל מים בדופן מזרחית.

מצב קיים:

בניין בעל 3 קומות וקומת קרקע על עמודים. סה"כ 29 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		150	18.6.1964	הקמת בניין בן 5 קומות מעל מרתף, קומת העמודים רק עם כניסה וחניה ל- 7 חניות וקומות 1-4 שלוש דירות בקומה סה"כ 20 יח"ד .

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 29 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י עו"ד ברק קינן מיופה כוחם של 18 חלקות משנה ובאמצעות מורשה חתימה מטעם המבקש מר אלי גבאי . נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות

בניה חדשה לפי תכנית מ', 2397, מדיניות תמ"א 38 (5,6) בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית מ': 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. + לפי מדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6: מילוי קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת ברוחב של	מבוקשות 6 קומות וקומת גג חלקית בהתאם למותר .	

עמ' 217

מידע: 22-02742 רישוי: 24-1316 ת.בניין: 0473-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.00 מ' בחזית קדמית + קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית		
קווי בניין: קדמי: צדדי מזרחי צדדי מערבי קו בניין אחורי	לרח' פריש דניאל 6.00 מ' 3.60 מ' לפי מדיניות תמ"א 38 3.00 מ' 3.60 מ' לפי מדיניות תמ"א 38 3.00 מ' 6.20 מ' לפי מדיניות תמ"א 38 5.00 מ'	6.00 מ' בהתאם למותר 3.24 מ' - פורסמה הקלה אך ניתן לאשר בהתאם למדיניות 3.24 מ' - פורסמה הקלה אך ניתן לאשר בהתאם למדיניות 5.60 מ' בהתאם למותר	
זכויות בנייה שטחים כוללים	לפי תכנית מ': 148% משטח המגרש = $1408 * 148\% = 2084$ מ"ר (כולל את שטח המדרגות) שטחי שירות לפי מ' לפי תמ"א 38: תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק: $29 \text{ יח"ד} * 13 = 377$ מ"ר תוספת ליח"ד קיימות + תוספת זכויות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת (כולל מרפסות): $13 * 3$ (קומה טיפוסית) = 39 מ"ר + שטח קומה טיפוסית קיימת 520 מ"ר (37% ממגרש) 559 מ"ר קומה מורחבת $1956.5 = 3.5 * 559$		

עמ' 218

מידע: 22-02742 רישוי: 24-1316 ת.בניין: 0473-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ שטחי בניה מותרים : $=2084+1956.5+377$ 4417.5 מ"ר + ממ"דים	מבוקש סה"כ 3600 מ"ר- עיקרי +ממ"דים	
רצועה מפולשת	לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ'	מבוקשת רצועה ברוחב 3.0 מ' כנדרש .	
מס' יחידות מותר	לפי תמ"א 38 בבניינים חדשים במגבלות תכנוניות שפורסמו לפי 77,78: מקדם הצפיפות למעט בתכניות לב העיר ולמעט באזורים מסחריים יהיה 80 מ"ר שטח כולל. = 5005.5:80=62 יח"ד (מתוכן 12 יחידות דיור המותרות ב-5 קומות לפי תכנית מ)	מבוקשות 49 יח"ד בהתאם למותר .	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	עד 3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות תכסית	לפי מדיניות : 65% מתכסית הקומה העליונה = 487.5%	קומת הגג החלקית המבוקשת בשטח 480 מ"ר בהתאם למותר . 4.35 מ' כמותר	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ' כולל המעקה העליון		
נסיגות	3.00 מ' לחזית קדמית 2.00 מ' לחזית אחורית	4.50 מ' נסיגה קדמית 3.63 מ' נסיגה אחורית	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה לשטח המשותף מגרעיני המדרגות המרכזיים של הבניין ולגג הפרטי בגישה של מדרגות ישירות מהדירה .	
שימושים:	מגורים	מגורים	
מרפסות	בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל הדירות ולא מעבר ל 14 מ"ר	מבוקשות מרפסות בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לדירה. הבלטה עד 40% ולא יותר מ 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה ובהתאם לתקנות	בליטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי- ניתן לאשר בכפוף להקלה שפורסמה בליטה של 1.60 מ' מקו בניין אחורי- ניתן לאשר בכפוף להקלה שפורסמה	
מרפסות שירות	לפי תכנית מ' יש לתכנן לבניין חדש מרפסות שירות לכל יח"ד	לא תוכננו כלל מרפסות שירות	ניתן לאשר בכפוף להקלה שפורסמה .

הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 6.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה	בנויה כמסה אחת המחולקת לשני אגפיי הבניין הבנוי ממילא סביב שני גרעינים נפרדים .	
בנוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה	מבוקש מעקה גג בנוי ניתן לאשר	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגונליים	הפתחים אחידים בכל הקומות הטיפוסיות	
אורך המרפסות:	קדמיות 2/3 מאורך החזית.	המרפסות כשליש מהחזית בהתאם לנדרש	
חומרי גמר:	לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	גמר החזית טיח בגווני לבן לבחירת אדריכל .	
מישור הבנוי בחזית:	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ- 1/3 מאורך החזית ובגמר טיח	בהתאם לנדרש	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	2 קומות + 4 קומות חנייה.	מבוקשות 3 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחי שירות/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	מחסנים דירתיים , חניה , שחי שירות , חניות אופניים .	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר	שטח המחסנים הדירתיים אינו עולה על 12 מ"ר כנדרש .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יח"ד בבניין ב-קומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה = 100 מ"ר	מבוקשים מחסנים בשטח כולל של כ- 85 מ"ר בהתאם למותר .	
תכנית:	לפי תמ"א 34 יש להותיר 15% לחלול מי נגר המהווים 157.2 מ"ר במגרש.	מבוקש שטח חילחול של 400 מ"ר = 28.5% בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיונות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	יש להסית את חניות האופניים לדופן המגרש .
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
דודים	X	הדודים מבוקשים במסתורי הכביסה

הערות נוספות:

יש לציין כי המגרש הנדון כלול בתחומי המדיניות המאושרת לרובע 5-6 ואינו כלול בתחום התוכנית המופקדת 4320 לרובעים 5-6 . המגרש בתחום תכנית בהכנה מס' תא/4320 א' שהחלטה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום הודעה ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77-78 לחוק התקבלה ביום 18.3.2026 ביחס למגרש זה לא נקבעו תנאים מגבילים והבקשה נבחנה בהתאם למדיניות הקיימת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 5.58 מ' במקום 6.20 מ' המותר
4	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג
5	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 700 מ"ר עבור 28 יחידות דיור
6	תוספת 23 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 26 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 49 יחידות דיור סך הכל

עמ' 221

מידע: 22-02742 רישוי: 24-1316 ת.בניין: 0473-004

#	הקלה
7	הקמת 2 בריכות פרטיות על הגג העליון
8	פטור ממרפסות שירות
9	הקלה בתכנית הבניה מ 37% לפי תוכנית מ' ל 55%

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה נדרשת, ניתן לאשר מכח תמ"א 38
2	ניתן לאשר בהתאמה לתקנות החוק ובהתאם להקלות דומות שאושרו באזור
3	אינה נדרשת, ניתן לאשר מכח תמ"א 38
4	אינו מהווה הקלה כי אם פרסום בלבד ליידוע הציבור
5	אינו מהווה הקלה כי אם פרסום בלבד ליידוע הציבור
6	ניתן לאשר בכפוף למסמך המדיניות לתמ"א 38
7	ניתן לאשר בדומה להקלות דומות שאושרו באזור
8	ניתן לאשר בדומה להקלות דומות שאושרו באזור
9	ניתן לאשר בדומה להקלות דומות שאושרו באזור

תאריך הודעה אחרונה: 04/03/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יעקב אליעזר גרנות - דובנוב 24, תל אביב - יפו 6495701	הנימוקים:קווי הבניין כבר היום מאוד צפופים ופוגעים באיכות החיים של דיירי הבניין. בנוסף הכדאיות של בניינים לפי תכנית אבן גבירול בתוך איזור ההכרזה היא מאוד נמוכה, והרעה נוספת של התנאים בדמות קירוב קו הבניין האחורי עד למרחק של 7.26 עלולה לפגוע בהיתכנות פרוייקט עתידי. הדבר הנ"ל עלול לגרום למצב שהבניינים באבן גבירול 20-24 לא ייתחדשו.
2	יעקב אליעזר גרנות - דובנוב 24, תל אביב - יפו 6495701	קווי הבניין כבר היום מאוד צפופים ופוגעים באיכות החיים של דיירי הבניין. בנוסף הכדאיות של בניינים לפי תכנית אבן גבירול בתוך איזור ההכרזה היא מאוד נמוכה, והרעה נוספת של התנאים בדמות קירוב קו הבניין האחורי עד למרחק של 7.26 עלולה לפגוע בהיתכנות פרוייקט עתידי. הדבר הנ"ל עלול לגרום למצב שהבניינים באבן גבירול 20-24 לא ייתחדשו2V5U
3	מאיה גת - וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207	קווי הבניין כבר היום מאוד צפופים ופוגעים באיכות החיים, חריגה נוספת מגבולות המותר לבניה ייגמרו לצפיפות להיות קשה יותר ומאתגרת יותר ותוסיף לפגיעה באיכות החיים. בנוסף, הכדאיות לתמ"א של בניינים לפי תכנית אבן גבירול בתוך איזור ההכרזה היא מאוד נמוכה, והרעה נוספת של התנאים בדמות קירוב קו הבניין האחורי עד למרחק של 7.26 עלולה לפגוע בהיתכנות פרוייקט עתידי. הדבר הנ"ל עלול לגרום למצב שהבניינים באבן גבירול 20-24 לא ייתחדשו.
4	עו"ד חיה אזולאי - פריש דניאל 8, תל אביב - יפו 6473110	המתנגדת הינה שכנה בבניין הסמוך ממזרח, היא מלינה על העדר הוגנות שכן הבניין שלהם לא קיבל אישורים להגדלות שונות בעבר, כמו כן, המגרש המבקש פגע בהם בהצבת

#	מתנגדים	נימוק
		מסתור אשפה על גבול מגרשם, ואילו העיריה מצידה התעלמה מפניות התושבים, לא טיפלה בהם כיאות ולא טיפלה בהקמת מסתור האשפה וזאת מעבר לכך שממילא בניה כמבוקש במגרש תגרום לסבל מהצפיפות והפגיעה באויר ובאור בדירת הקרקע שלה השכנה.
5	עופר כהן - אבן גבירול 22, תל אביב - יפו 6473502	א.ג.ג. במידה והתכנית המוצעת תתקרב לבניין שלנו עד למרחק האמור בתכנית, ההיתכנות לביצוע תמ"א לבניין שלנו תקטן מאוד.
6	עזרא בהרי - אבן גבירול 22, תל אביב - יפו 6473502	קווי הבניין היום צפופים דיים. זה פוגע באיכות החיים של הדיירים. הכדאיות של בניינים לפי תכנית אבן גבירול בתוך איזור ההכרזה היא מאוד נמוכה גם לפני ביצוע התמא הנ"ל. הגדלה נוספת של הביניין האמור קירוב עד למרחק של כ 7.26 מטר עלולה לפגוע בהיתכנות פרויקט עתידי בבניינים שבאבן גבירול 22-24. הדבר הנ"ל עלול לגרום למצב שהבניינים באבן גבירול 20-24 כלל לא ייתחדשו.
7	שלומי יוספוב - אבן גבירול 22, תל אביב - יפו 6473502	אינני תומך כלל בבניית וחידוש הבניינים עליהם מדובר להנל כיוון שזה יגרום לצפיפות גבוהה באיזורנו עקב חריגה מגבולות הבניה ואינני מסכים לדבר כזה בנוסף לכך זה עלול להשפיע על פרויקטים לבניין שלנו שהוא אבן גבירול 22 ולכן אני מתנגד כמובן שזה כרוך גם ברעש בלתי פוסק שעלול לגרום בעיה עבורי עבור הבניין ועבור משפחתי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה תואמת תכניות חלות ואף את מדיניות תמ"א 38 באזור, אין באישור התכנית פגיעה במגרשים סמוכים המעוניינים להתחדש בעתיד	מומלץ לא לקבל
2	אין באישור התכנית פגיעה במגרשים סמוכים המעוניינים להתחדש בעתיד שכן אין קשר בין הבקשה במגרש המבוקש לבין מימוש פרויקט ברחוב אבן גבירול אשר מצוי בתחום תכנית אחרת.	
3	הבקשה תואמת תכניות חלות ואף את מדיניות תמ"א 38 באזור, אין באישור התכנית פגיעה במגרשים סמוכים המעוניינים להתחדש בעתיד	מומלץ לא לקבל
4	הועדה לתכנון ובניה עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד, יש לפנות לערכאות המקובלות לעניינים שאינם תכנוניים. הבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות במגרש על כן אין מניעה תכנונית לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל
5	זכויות הבניה של כל מגרש ומגרש עומדות לו בזכות עצמו ללא תלות במגרש השכן על כן אין מניעה לאשר התחדשות במגרשכם על בסיס הבניה המבוקשת. כל בקשה שתוגש לוועדה תבחן לגופה ללא כל קשר למאשר במגרש השכן, כל עוד תואמות את הוראות התכניות החלות במגרש.	מומלץ לא לקבל
6	זכויות הבניה של כל מגרש ומגרש עומדות לו בזכות עצמו ללא תלות במגרש השכן על כן אין מניעה לאשר התחדשות במגרשכם על בסיס הבניה המבוקשת. כל בקשה שתוגש לוועדה תבחן לגופה ללא כל קשר למאשר במגרש השכן, כל	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	עוד תואמות את הוראות התכניות החלות במגרש .	
7	הועדה לתכנון ובניה עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד , יש לפנות לערכאות המקובלות לעניינים שאינם תכנוניים . הבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות במגרש על כן אין מניעה תכנונית לקבל את ההתנגדות .	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 19.04.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 16.01.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.5.24 ותכנית אדריכלית מ - 16.7.24**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 49 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

49 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

10 מקומות חניה לאופנועים

49 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

51 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

10 מקומות חניה לאופנועים במרתף

49 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה גילאל מנסור

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.01.2025**חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-20.1.25:**

בבית משותף, ובו 49 דירות, מוצג חדר אשפה, כלי אצירה נדרשים: 7 עגלות בנפח 1100 כ"א

תכנון האשפה מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.06.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 14,250.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 9,350 לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

התקיימו כמה פגישות בשטח הכוללים את אגרונום העירייה ואגרונום המכון ומצורפים מפרטי שימור עבור העצים מאושרים.
סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 29.01.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-28.1.25:

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.03.2024

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

=====

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	3.00	10.00	2.00	כריתה	
2	פיקוס השדרות	4.00	30.00	2.00	כריתה	6,785.80
3	פיקוס השדרות	4.00	35.00	2.00	כריתה	9,236.30
4	פלפלון דמוי-אלה	6.00	35.00	3.00	כריתה	6,003.60
5	ברוש מצוי	16.00	43.00	3.00	שימור	11,152.90
6	הדר מינים	4.00	15.00	2.00	כריתה	
7	הדר מינים	4.00	20.00	2.00	כריתה	1,960.40
8	הדר מינים	4.00	20.00	2.00	כריתה	1,960.40
9	הדר מינים	4.00	15.00	2.00	כריתה	
10	שיח נוי מעוצה	3.00	20.00	2.00	כריתה	
11	הדר מינים	1.00	10.00	2.00	כריתה	
12	פלפלון דמוי-אלה	5.00	70.00	4.00	כריתה	6,003.60
13	פיקוס הגומי	14.00	90.00	12.00	שימור	39,697.20
14	צאלון נאה	10.00	50.00	8.00	כריתה	7,539.80
15	פלפלון דמוי-אלה	3.00	40.00	4.00	כריתה	3,920.70
16	קתרוסית מרובעת	10.00	60.00	4.00	כריתה	12,214.50
17	הדר מינים	2.00	15.00	2.00	כריתה	
18	תות לבן	3.00	30.00	2.00	כריתה	4,750.10
19	ברוש מצוי	20.00	40.00	2.00	שימור	9,651.00
20	מכנף נאה	12.00	60.00	12.00	כריתה	14,250.30
21	פלפלון דמוי-אלה	8.00	40.00	5.00	שימור	5,881.10
22	ברוש מצוי	20.00	40.00	3.00	שימור	9,651.00
23	ברוש מצוי	20.00	40.00	3.00	שימור	9,651.00
24	פלפלון דמוי-אלה	9.00	60.00	8.00	כריתה	17,643.20
25	ברוש מצוי	18.00	40.00	3.00	שימור	9,651.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
26	ברוש מצוי	18.00	40.00	3.00	שימור	9,651.00
27	פלפלון דמוי-אלה	7.00	23.00	4.00	שימור	1,944.40
28	ברוש מצוי	18.00	40.00	3.00	שימור	9,651.00
29	פלפלון דמוי-אלה	8.00	70.00	8.00	שימור	18,010.80
30	סופורה יפנית	7.00	24.00	6.00	שימור	3,800.10
31	סופורה יפנית	7.00	19.00	6.00	שימור	2,381.60
32	רוביניה בת-שיטה	15.00	40.00	8.00	שימור	4,071.50
33	פיקוס מעוקם	15.00	45.00	10.00	שימור	11,451.10
34	פלפלון דמוי-אלה	3.00	20.00	2.00	שימור	980.20
35	עץ מת				כריתה	
36	עץ מת				כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 01.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח.
בניין קיים טרם נהרס. טרם החילו לבנות את הבניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 28.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום
הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור
הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 564 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 08.09.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 01.04.2025)

המלצה לתת היתר
אין הערות

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

(א) לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 49 יח"ד, הבנוי בשני אגפים סביב שני גרעינים הכולל:

במרתף 3- : חדר משאבות מאגרי מים, 18 מקומות חנייה, ו-16 מחסנים דירתיים.
 במרתף 2- : 17 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, 19 מחסנים דירתיים.
 במרתף 1- : 2 מקומות חנייה לנכים, 14 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, חדר חשמל.
 בקומת הכניסה : לובי כניסה ראשי המתחלק לשתי כניסות ושני גרעיני מדרגות ומעליות. 5 יחידות דיור עם ממ"ד מסתור כביסה וחצר צמודה.
 בקומות 1-5 : 8 יח"ד בכל קומה, עם מרפסת גזוזטרא מסתור כביסה וממ"ד.
 קומה 6 (בנסיגה) : 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 מהדירות עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד בקומת הגג העליון: 2 חלקי גג פרטיים מוצמדים לדירות הגג החזיתיות, עם גישה במדרגות, ובריכת שחייה לכל אחד בנפרד. חלק גג משותף ובו 34 קולטי שמש, ו-49 מעבי מזגנים.
 בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
 בחצר : פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצד המערבי ובמרווח בין אגפי הבניין. משטחים מרוצפים, רמפת עליה ורמפת ירידה למרתף במרווח הצד המזרחי, חצר קדמית מגוננת בחלקה ומרוצפת בחלקה ועליה חניית אופניים ברוחב החזית כולה. שביל גישה ראשי ושביל גישה צדדי ממערב לפחי אשפה, פיר שחרור עשן בדופן מערבית, גמל מים בדופן מזרחית.

(ב) כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
2. הקמת 2 בריכות פרטיות על הגג העליון.
3. פטור ממרפסות שירות.
4. הקלה בתכסית הבנייה מ 37% לפי תוכנית מ' ל 55%.

(ג) כולל תמריצים מתמ"א 38:

1. תוספת יח"ד.
2. תוספות בנייה עד 25 מ"ר ליח"ד.
3. תוספת קומות.

(ד) לדחות את ההתנגדויות שכן הגדלת הצפיפות והתכסית במגרש תואמים את הזכויות במגרש ואינם מהווים פגיעה בזכויותיו של אף אחד מהמגרשים הגובלים בו. על כן אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-

התנאי

7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מפאלומה לוי של 19.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 14,250.30.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הצגת תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה/
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-
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.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	עבור עצים לשימור מס' 19,22,23,25,26,28,32,5 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#	התנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	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	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

(א) לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 49 יח"ד, הבנוי בשני אגפים סביב שני גרעינים הכולל:

במרתף 3- : חדר משאבות מאגרי מים, 18 מקומות חנייה, ו-16 מחסנים דירתיים.

במרתף 2- : 17 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, 19 מחסנים דירתיים.

במרתף 1- : 2 מקומות חנייה לנכים, 14 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, חדר חשמל.

בקומת הכניסה : לובי כניסה ראשי המתחלק לשתי כניסות ושני גרעיני מדרגות ומעליות. 5 יחידות דיור עם מ"מ"ד מסתור כביסה וחצר צמודה .

בקומות 1-5 : 8 יח"ד בכל קומה, עם מרפסת גזוזטרא מסתור כביסה ומ"מ"ד.

קומה 6 (בנסיגה) : 4 יח"ד עם מ"מ"ד ומרפסת גג. 2 מהדירות עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד

בקומת הגג העליון: 2 חלקי גג פרטיים מוצמדים לדירות הגג החזיתיות, עם גישה במדרגות, וברכת שחייה לכל אחד בנפרד. חלק גג משותף ובו 34 קולטי שמש, ו-49 מעבי מזגנים.

בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.

בחצר : פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצד המערבי ובמרווח בין אגפי הבניין. משטחים מרוצפים, רמפת עליה ורמפת ירידה למרתף במרווח הצד המזרחי, חצר קדמית מגוננת בחלקה ומרוצפת בחלקה ועליה חניית אופניים ברוחב החזית כולה. שביל גישה ראשי ושביל גישה צדדי ממערב לפחי אשפה, פיר שחרור עשן בדופן מערבית , גמל מים בדופן מזרחית.

(ב) כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

2. הקמת 2 בריכות פרטיות על הגג העליון.

3. פטור ממרפסות שירות.

4. הקלה בתכסית הבנייה מ 37% לפי תוכנית מ' ל 55%.

(ג) כולל תמריצים מתמ"א 38:

1. תוספת יח"ד.

2. תוספות בנייה עד 25 מ"ר ליח"ד.

3. תוספת קומות.

(ד) לדחות את ההתנגדויות שכן הגדלת הצפיפות והתכסית במגרש תואמים את הזכויות במגרש ואינם מהווים פגיעה בזכויותיו של אף אחד מהמגרשים הגובלים בו. על כן אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מפאלומה לוי של 19.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 14,250.30.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הצגת תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה/
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-
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.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

#	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 ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	עבור עצים לשימור מס' 19,22,23,25,26,28, 32,5 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	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	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - 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	תמ"א 3/38א	שטח המגרש	694.00

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	גיאורא 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 הדיון הנוסף:

ביטול תנאי בהיתר מס' 1 שניתן בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

נימוקי הדין הנוסף:

בהחלטת הועדה מס' 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026 ניתן תנאי בהיתר מס' 1 :
"מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011."
 מדובר בבקשה שהגיעה לשלב בדיקה סופית וחזרה לדיון חוזר בוועדה בשל עידכון במפלסי קומות המרתף וכן בפיתוח המרווח האחורי של קומת הקרקע ללא שינוי בקרן החניה לאחר שינוי מערך החניה המבוקש. (הסדר 1.27 מקומות חניה). מאחר שהבקשה אושרה בתחילה ללא התנאי האמור, לפיכך, אין מקום בשלב זה לקבוע תנאי בגין חניה שכבר אושרה נוכח הסתמכות מבקשת ההיתר והקצאת החניה במסגרת מכירת הדירות בבניין.

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

לבטל את תנאי מס' 1 שלא להצמיד מקומות חניה נגישים ליחידות הדיור בהחלטת הועדה מיום 11.2.2026 שכן, ע"פ החלטת הועדה מיום 21/6/2023 בישיבתה מס' 2-23-0010 החנייה בנידון אושרה ולא נדרשה לתנאי זה, ואין מקום לקבוע תנאי חדש בגין חנייה שכבר אושרה.

דרכי 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 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

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

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 36. והתקבלו התנגדויות.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

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

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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 הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.
במגרש ובסביבתו קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי 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

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 22.02.2023

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 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	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)

חו"ד הידרולוג

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

מהות הדיון הנוסף

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הועדה המקומית לאור ביטול 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 חו"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.

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

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)

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:

בקשה שנה	היתר שנה	שנה
	559	19.10.1961
	731	15.10.1961
	1356	24.4.1962
	1160	14.3.1963

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
מספר קומות:	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 קומות, + 2 גג חלקיות+1 קומת גג הנוספת בניוד שטחי המשרד מתת הקרקע.	הבקשה כוללת ניוד משרד (בשטח של 131.45 מ"ר) מקומת המרתף למעל הקרקע – דהיינו 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	מבואת כניסה, שטחים	בהתאם להוראות התכנית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומת הקרקע	טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז. משרדים ודירות.		
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 בבנין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	מוצמדות חצרות למשרדים ולדירת הגן. בהתאם למותר . 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. $24.5 \text{ יח"ד} = 2210 / 90 \text{ מ"ר}$	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	3.00 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר ,	
נסיגות לאחור	2.00 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר .	
גובה			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.	בהתאם למותר.	
	גישה לשטח משותף.	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 שטח	1.60 מ'. 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 252 מ"ר שטח המרפסות העולה על האמר לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.	בהתאם למותר.	תנאי טכני . חלוקת המרפסות עם מחיצה .
עיצוב מרפסות			
מצללה נסיגה גובה	נסיגה 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.	בהתאם למותר .	

עמ' 240

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה הברירה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הברירה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לברירה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.		
גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.	בהתאם להוראות.	
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 ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להוראות.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים.	בהתאם להוראות.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	בהתאם להוראות.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

לפי סעיף 4.1.2 בתכנית 3729 יותר ניוז שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים: - שימוש 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 הקיימים בקומת המרתף, בבנין להריסה . בתיאום מוקדם של הבקשה אושר ניוז 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 ניוז שטח 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.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון 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

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
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 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)

חו"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.

בחדר : 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	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 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. 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

#	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 תנאים 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

- 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.
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.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.27 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.
- 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.

#	תנאי
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ₪.
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 כריתה/העתקה 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 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 תנאים 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.

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

#	תנאי
	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	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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו 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. 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 תנאים 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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

שמעון ברנשטיין: הבקשה אושרה ללא התנאי של הוספת חניית נכים. בקשות שכבר אושרו בוועדה ללא התנאי הזה, אין באפשרותנו.

לירון שחר: החניית נכים היא לא מוצמדת. הבקשה אושרה בשנת 2023 ללא התנאי.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה לפי חוות הדעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026:

לבטל את תנאי מס' 1 שלא להצמיד מקומות חניה נגישים ליחידות הדיור בהחלטת הועדה מיום 11.2.2026 שכן, ע"פ החלטת הועדה מיום 21/6/2023 בישיבתה מס' 2-23-0010 החנייה בנידון אושרה ולא נדרשה לתנאי זה, ואין מקום לקבוע תנאי חדש בגין חנייה שכבר אושרה.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגישים 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.
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
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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 תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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

עמ' 248

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

#	תנאי
	המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 169,201,202)
4	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.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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	24-1538	תאריך הגשה	31/10/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	נצח ישראל 14	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6951/75	תיק בניין	0192-014
מס' תב"ע	3616, 2710, 58, 9077, 1, תמ"א/1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	447.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכאל קוגן	וינגייט 165, הרצליה 4675762
בעל זכות בנכס	גיל גבאי	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	אורלי פורמן	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	יוסף פורמן	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	שולמית זמיר	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	דניאלה אביב	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	אורנה קנפ	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	אייל גבאי	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	נורית פלוני	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	רחל רבקה מצליח	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	שבתאי שבי מצליח	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	נדב שגיא	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	הנס יוחנן קדיש	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	דבורה קדיש	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
בעל זכות בנכס	רחל מלחי	נצח ישראל 14, תל אביב - יפו 6435217
עורך ראשי	תומר הררי	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

מחות הבקשה: (שני פרץ)

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 12 יחידות דיור, הכוללים:
- **בקומת מרתף (קיימת):** הרחבת קומת המרתף, הכוללים: שיפוץ מקלט קיים, עבור 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע שמעל הקמת 2 שטחים נלווים לחדרי משחקים;
 - **בקומת הקרקע (קיימת):** שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בלובי קיים עבור חדר אשפה, חדר גז, לובי כניסה, וארונות לתפקוד הבניין, שינויים בחדר מדרגות כללי כתוצאה מהוספת מעלית עבור 2 נוסעים, הרחבת 2 יחידות דיור קיימות על ידי סגירת מרפסות קיימות;
 - **לגובה כל הקומות:** שיפוץ חדר מדרגות כללי, הוספת מעלית עבור 2 נוסעים, והמשך גרעין הבניין לקומה החדשה.
 - **בקומות 1-3 (קומות קיימות):** בכל קומה הרחבת 2 יחידות דיור קיימות והוספת מיגון (סה"כ 6 יחידות דיור קיימות), סגירת מרפסות פתוחות בהיתר, והסדרתן בהתאם להנחיות העיצוביות של הרובע, הוספת מסתור כביסה לכל יחידת דיור;
 - **בקומה 4 (חדשה על הגג הקיים):** הקמת קומה מלאה עבור 2 יחידות דיור חדשות, והוספת מיגון ומסתור כביסה לכל יחידת דיור, סגירה של מרפסות פתוחות בהיתר;

- בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5): הקמת 2 יחדות דיור חדשות, כ"א כוללת ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גישה לגג עליון מחדר המדרגות הכללי המקורה בחלקו, גג משותף עבור מערכות סולאריות;
 - על המגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, רצועת עמודים מפולשת, הקמת נישה לגמל מים במרווח צדדי מזרחי, הקמת פילר חשמל במרווח צדדי מערבי, וסידור הגדרות בגבולות המגרש;
- לאחר תוספת והרחבה מדובר בבניין בן 5.65 קומות עבור 12 יחדות דיור סה"כ;

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים, מרתף עם מקלט וחדר הסקה עבור סך הכל 8 יחידות דיור, הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה.

המגרש גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב נצח ישראל, הנכלל בתחום אזור הכרזת אונס"קו בהתאם לכך מחויב למסמך מדיניות 9077 להנחיות עיצוביות לבניה חדשה באזור ההכרזה ברובע 3.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		375	1959	הקמת בניין בן 3 קומות מעל לקומת עמודים ובמרתף מקלט וחדר הסקה, המכיל: בקומת עמודים: 2 דירות בנות 1.5 חדרים, חדר שירות, שטח פתוח וגדר, ובקומות א', ב', ג': דירת בת 4 חדרים וח"ד, ודירה בת 2.5 חדרים וחדר שירות בכל קומה. וחדר כביסה על הגג, עבור 8 יחידות דיור סך הכל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 6 תתי חלקות (75% הסכמות) ל 2 תתי חלקות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336, ולא התקבלה התנגדות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	5 + קומת גג חלקית.	1: הרחבת קומת קרקע קיימת. 2-4: קומות טיפוסיות מורחבות. 5: הקמת קומה טיפוסית חדשה. 6: הקמת קומת גג חלקית. סה"כ: 5.65 קומות.	
קווי בניין	קדמי צפוני לרחוב נצח ישראל: 4.00 מ'	קדמי צפוני לרחוב נצח ישראל: 3.22 מ'	1.78- מ' כתוצאה מבניה קיימת בהיתר ואלמנטי חיזוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	צדדי מערבי 3.00 מ'	צדדי מערבי 1.73 מ'	שניתן לאשר. 1.27- מ' חריגה לאור תוספת קירות הקשחה מעבר קונטור קו המרפסות ומעבר לקו הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' ולא ניתן לאשר.
	צדדי מזרחי: 3.00 מ'	צדדי מזרחי: 1.40 מ'	1.60- מ' חריגה לאור תוספת קירות הקשחה מעבר קונטור קו המרפסות ומעבר לקו הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' ולא ניתן לאשר.
	אחורי צפוני: 5.00 מ'	אחורי צפוני: 4.93 מ'	1.78- מ' כתוצאה מבניה קיימת בהיתר ואלמנטי חיזוק שניתן לאשר.
זכויות בנייה	בקומות הקיימות: עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן). בקומות התוספת: בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	17.29 מ"ר סה"כ עבור 8 יחידות דיור קיימות, בהתאם למותר. 191.32 מ"ר סה"כ עבור 2 יחידות דיור חדשות בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת, בהתאם למותר.	
סגירת קומת עמודים	רצועה מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. רצועה מפולשת: יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה. בינוי בתחום הרצועה המפולשת ושימושים: בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה,	רצועה מפולשת בקומת העמודים ברוחב של 2.89 מ'. בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 והבינוי בהתאם לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת רציפה. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה עבור חדר גז, חדר אשפה, והרחבת מבואת הכניסה.	0.11- מ' מעבר לנסיגה עבור רצועה מפולשת המותרת, בניגוד להוראות התכנית החלה ולא ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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. יח"ד בקומת העמודים: בשטח קומת העמודים שייסגר יותר שימוש למגורים, שטח הדירה המבוקשת לתוספת לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל ממ"ד.	ללא תוספת יחידת דיור בקומת הקרקע, בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה.	
צפיפות	מספר יחידות דיור: 2 יחידות דיור בקומה סה"כ 8 יחידות דיור קיימות (בהתאם למס' יחידות דיור שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) בקומות התוספת: 2 יחידות דיור בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור סה"כ: 12 יחידות דיור	8 יחידות דיור קיימות תואם למס' יחידות דיור הקיימות. 2 יחידות דיור בקומה החדשה. 2 יחידות דיור בקומת גג חלקית. סה"כ: 8 יחידות דיור קיימות + 4 יחידות דיור חדשות = 12 יחידות דיור.	
גובה קומה ברוטו	כגובה קומה טיפוסית בהיתר שהם 3.20 מ' ולא יעלה על 3.40 מ'.	בהתאם למותר.	
מרפסות בקומות הקיימות-	הבלטה לחזית קדמית לרחוב: לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א'. הבלטה לחזית עורפית: עד 1.60 מ'	הבלטה לחזית קדמית לרחוב: בחזית הקדמית מבוקשת סגירה קלה של מרפסות קיימות בהיתר. הבלטה לחזית עורפית: מרפסות סגורות קיימות בעורף הבניין במרחק של 1.51 מ'.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות בקומות התוספת-	שטח: עד 14 מ"ר ליחידת דיור.	שטח: שטח המרפסות בהתאם למותר ולא עולה על 14.61 מ"ר ליחידת דיור.	- 0.61 מ"ר מרפסת העולה על 14 מ"ר מעבר למותר ובניגוד להוראות התכנית.
	שטח ממוצע: שטח הממוצע של כל מרפסת בבניין לא יעלה על 12 מ"ר	שטח ממוצע: מוצע של כ- 3.5 מ"ר ליחידת דיור.	
	סגירת מרפסות: סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	סגירת מרפסות: לכל החזיתות מוצעות סגירת מרפסות ובהתאם להנחיות העיצוב.	
מרפסות בקומות התוספת-	תוספת מרפסות בעורף: יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה)	תוספת מרפסות בעורף: לכל חזיתות הבניין מוצעות מרפסות סגורות.	
	תוספת מרפסות בחזית הקדמית: בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	תוספת מרפסות בחזית הקדמית: לכל החזיתות הבניין מוצעות מרפסות סגורות, בניגוד למותר.	-בקומה החדשה מבוקשת מרפסת סגורה לחזית קדמית, בניגוד למסמך מדיניות 9077 הוראות עיצוב באזור ההכרזה.
	תוספת מרפסות בחזיתות הצד והעורף: בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	תוספת מרפסות בחזיתות הצד והעורף: בקומת התוספת מוצעת הרחבת הדירה מעל מרפסות סגורות וכדוגמת הקומות הקיימות ובעיצוב אחיד.	
בנייה על הגג	שטח הגג: קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית	שטח הגג: קונטור קומת הגג כולל בליטות ומרפסות.	- מרפסות ובליטות כחלק מקונטור קומת הגג, בניגוד

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מורחבת ללא מרפסות ובליטות. תכסית : 65% משטח הגג בקונטור המותר. נסיגה לחזית קדמית: 3.00 מ'. גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	תכסית : מוצע 65% משטח הגג. נסיגה לחזית קדמית: 3.50 מ' גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): 5.00 מ'. בינוי: גישה באמצעות חדר מדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו.	להוראות התכנית. - לא סומנו מערכות סולאריות בחתך, כך שלא יבלטו ממעקה הגג.
מצללה על הגג	נסיגות ממעקה הגג: לא יפחת מ - 1.20 מ' נסיגה גובה: גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	נסיגות ממעקה הגג: ללא נסיגה. גובה: 3.00 מ' כולל קורות הפלדה.	1.20- מ' מעבר לנסיגה המותרת למצללה, בניגוד להוראות התכנית החלה.
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מוצעים מסתורי כביסה הכוללים מתלה לייבוש ומאייד, מוצעים במרווחים הצדדים ובאופן אחיד לכל הקומות.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	- מאייד המזגנים מתוכנן.	לא הוצגו מיקום מאידי מיזוג אוויר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:	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.	מוצעת שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים מינימלי תוך שמירה על הפרופורציה. סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת מתוכנן בהתאם למקצב העמודים הקיים בחלקה הצידי של החזית.		
	בקומות הקיימות: חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק	חיזוק מעטפת הבניין מוצעת עם הבלטות ובמישור לא אחיד.	חיזוק מעטפת הבניין מוצעת עם הבלטות ובמישור לא אחיד.	חיזוק מעטפת הבניין מוצעת עם הבלטות ובמישור לא אחיד.
	בקומות התוספת: שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	מוצעת חזית לרחוב תוך שמירה על המרכיבים האדריכליים לרבות פתיחת מרפסות סגורות ובאופן אחיד.	מוצעת חזית לרחוב תוך שמירה על המרכיבים האדריכליים לרבות פתיחת מרפסות סגורות ובאופן אחיד.	
	בקומת גג חלקית חדשה: בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית.	מוצעת תוספת מעל לקיים במישור רציף ואחיד, עם גגות שטוחים, ומעקות הגג גם הן.	מוצעת תוספת מעל לקיים במישור רציף ואחיד, עם גגות שטוחים, ומעקות הגג גם הן.	
	מרפסות: גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	גובה החלק הבנוי של מעקות הגג מוצעים בגובה של 0.31 מ'.	גובה החלק הבנוי של מעקות הגג מוצעים בגובה של 0.31 מ'.	0.60- מ' נמוך מגובה המעקה המותר, בניגוד למדיניות עיצוב באזור הכרזה.
	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים	אין התאמה בין מאפייני המרפסת עיצובית למבוקש, שינויים במאפיינים האדריכליים, מעקות	אין התאמה בין מאפייני המרפסת עיצובית למבוקש, שינויים במאפיינים האדריכליים, מעקות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי. חומרי גמר: חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	המרפסות לא חודשו לפי כדוגמת המעקה המקורי. מוצעים חומרי גמר בהתאם לקיים, טיח לבן בשילוב עם אלומיניום וטיח פיגמנטי.	המרפסות לא חודשו לפי כדוגמת המעקה המקורי.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	קיים בהיתר: קומה 1	1 קומה והשלמת הקומה הקיימת	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.20 מ' עבור מרתף קיים והשלמתו.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבצל מקצוע חופשי/ חדר משחקים	הרחבת קומת המרתף, הכוללים: שיפוץ מקלט קיים, עבור 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע שמעל הקמת 2 שטחים נלווים לחדרי משחקים;	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (13) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	5 מחסנים דירתיים.	
תכסית וניהול מי נגר:	לפי תכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש $447 \text{ מ"ר} / 85\% = 379.95 \text{ מ"ר}$.	118 מ"ר, בהתאם למותר.	
חלחול	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 67.05 מ"ר	329 מ"ר, בהתאם למותר.	
שטח נלווה ליח"ד	לא יעלה על שטח יח"ד אליה הוא מוצמד ובתכסית יח"ד. דירת גן 1: 73.23 מ"ר דירת גן 2: 62.82 מ"ר	דירת גן 1: 26.46 מ"ר דירת גן 2: 21.90 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח / גדרות		X
קיימים גדרות מעבר לגבולות המגרש, בגובה העולה על המותר בהחניות המרחביות ולא ניתן לאשר.		

הערות נוספות:

אציין כי ניתנה אפשרות לתקן ועורך הבקשה הטעין תוכנית מתוקנת באופן חלקי למגירה 2500, לכן חו"ד מה"ע בהתאם לתכנית המקורית שהוגשה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 19.12.2023)

פגישת ייעוץ התקיימה
התקיימה פגישה עם האדריכל והיזם.
לסיכום:

1. אשפה- הלקוחות יבחנו אפשרות תכנון שתרחיב את שביל הפינוי, או לחילופין להציג שנישית אשפה ובה מיכלים של 360 ליטר בהתאמה לנפח הנדרש לבנין ובו 12 יח"ד כפי שמציג הלקוח. בכל מקרה של שינוי במספר יח"ד יש להתאים את הנפחים.
2. פיתוח המגרש- יש לתכנן רחבות ירוקות יותר ולצמצם את השטח המרוצף.
3. תנועה וחניה- בשלב קליטת הבקשה תנתן חוות דעת לעניין כניסת רכב במרכז המגרש, נראה כי פתרון זה איננו נכון למגרש אך תנתן על כך חוות דעת מסודרת ע"י מהנדסת התנועה במכון הרישוי.
4. לא נבחנו בפגישה בתי הגידול/ שטחים פנויים לקליטת עצים משמעותיים- אך יש להציגם בחתך בתכנית הבקשה.
5. גנים ונוף- הנתונים ייבחנו אך יש להציג את העצים וייעודם גם בתכנית המרתף.
6. גנים ונוף- לא הוטענו נתוני העצים בטבלה ולא צוין השטח הלא מקורה מגרש, במאזן העצים.

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 03.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה חיובית
הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 03.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 27/01/25 במגירה 2500

הבקשה כוללת:

תוספת 4 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים ובו 8 יחידות דיור קיימות
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

עמ' 258
מידע: 23-02315 רישוי: 24-1538 ת.בניין: 0192-014
היות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים אשר מותר מרווחי צד של פחות מ-3 מטרים, לא ניתן לתכנן רמפה/ מעלית רכב עבור חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.01.2025
מוצג חדר אשפה ובו מיכלים ועגלת אשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.02.2024

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.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.01.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכימת החלחול איננה רלוונטית.
התווסף תנאי להציג עץ נוסף לשתילה בחזית.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.12.2023

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.

המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן התקיימה פגישה עם האדריכל והיזם.
לסיכום:

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימוני	3.00	8.00	3.00	כריתה	
2	ברוש מצוי	18.00	50.00	4.00	שימור	26.37

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 07.08.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח.
המבוקש טרם נהרס (דברים המסומנים בצבע צהוב), בניין המבוקש טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 12.08.2024)

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

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 19.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הזזה במדרכה
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
מאגר מים - תקין - בגג, מיכלי מים להגברת לחץ

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.08.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 75 בגוש 6951 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1..מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 137 בגוש 6952 ביעוד דרך, כתנאי לפתיחת הבקשה יש לסמן בצהוב להריסה בתכניות, בחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקת הדרך והריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

2.קיימת חריגה למגרש ביעוד מבנה ציבור לחלקה 69 בגוש 6951.
יש לתכנן גדר בגובה 1.5מ' בגבול עם מבנה ציבור - הגדר תתוכנן כגדר בנויה/כגדר קלה עם חלק תחתון בנוי בגובה 0.5מ' ובהתאם להנחיות המרחביות ו/או דרישות הרישוי. יש להציג בתכניות, בחתכים, בחזיתות ובפרישת הגדרות. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס.

מגירה 2000:

1. יש להטעין תצהיר מהנדס לפי הנוסח המשפטי של עיריית ת"א.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 31.10.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 75 בגוש 6951 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 137 בגוש 6952 ביעוד דרך, כתנאי לפתיחת הבקשה יש לסמן בצהוב להריסה בתכניות, בחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקת הדרך והריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

מגירה 2000:

יש להטעין תצהיר מהנדס לפי המסמך המשפטי של עיריית ת"א.

עמ' 260

מידע: 23-02315 רישוי: 24-1538 ת.בניין: 014-0192

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 01.08.2024)

פטור

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 31.12.2023)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 375 משנת 1959"
המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

התקבל:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס, כולל נספח היקף הסמכה

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

המסמכים הועברו לבקרה הנדסית אצל יועץ חיצוני לעירייה

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – נצח ישראל 14

גוש: 6951, חלקה: 75 – אישור לדיון בוועדה

- החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 13/12/2023.

המבקש הוא מיכאל קוגן. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס נחום ליברמן.

מדובר בבניין קיים בן 4 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 2 קומות מעליהן כשהעליונה נסוגה.

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

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

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש שכן:

1. קו בניין צדדי מערבי של 1.73 מ' מהווה חריגה לאור בנייה חדשה מעבר לקו הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' ולא ניתן לאשר;
 2. קו בניין צדדי מזרחי של 1.40 מ' מהווה חריגה, בניגוד להוראות התכנית 3616'א' ולא ניתן לאשר;
 3. קיים סירוב מחלקת נכסים, לפי מפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 137 בגוש 6952 ביעוד דרך, אשר לא סומנו להריסה, ולא ניתן לאשר;
 4. מרפסת העולה על 14 מ"ר מעבר למותר ובניגוד להוראות התכנית.
 5. בקומת התוספת (חדשה) מבוקשת מרפסת סגורה לחזית קדמית, בניגוד למרפסת פתוחה בלבד המותרת, זאת בניגוד למסמך מדיניות 9077 הוראות עיצוב באזור ההכרזה ולא מומלץ לאשר;
 6. סגירת מרפסות בבנייה קשיחה בניגוד להוראות התכנית ;
 7. אציין כי אין התאמה בין ההיתר הקיים 375 משנת 1959 המצוי בתיק הבניין, למצב הקיים בתכנית הראשית להגשה;
 8. קיימות חריגות מגבולות המגרש לרחוב ולשכנים, ללא התייחסות תכנונית, לרבות לרחוב זאת בניגוד להנחיות המרחביות ולתקנות;
 9. לא סומנה נסיגה למצללה בקומה החלקית של 1.20 מ' מקו החזיתות זאת בניגוד להוראות התכנית ולא ניתן לאשר;
 10. מבוקש בינוי מעקות בתחום 2 מ' עבור רצועת גיבון זאת בניגוד להנחיות המרחביות;
 11. לא סומנו מיקומם של מערכות מיזוג אוויר, בניגוד להוראות התוכנית;
 12. מבוקשת הריסה של בנייה קיימת בהיתר מחוץ לקווי הבניין המותרים והרחבתו, זאת בניגוד להוראות התכנית;
 13. הבקשה אינה תואמת את מדיניות והוראות עיצוב האזור ההכרזה מסמך 9077 כמפורט;
 14. יצוין כי לעורך הבקשה ניתנה האפשרות לתקן את הבקשה אך הוא סרב לאור כך שהוא מפרש את התכנית אחרת;
- ח"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

לא ניתן לאשר כפי שהוגש שכן:

1. קו בניין צדדי מערבי של 1.73 מ' מהווה חריגה לאור בנייה חדשה מעבר לקו הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' ולא ניתן לאשר;
2. קו בניין צדדי מזרחי של 1.40 מ' מהווה חריגה, בניגוד להוראות התכנית 3616'א' ולא ניתן לאשר;
3. קיים סירוב מחלקת נכסים, לפי מפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 137 בגוש 6952 ביעוד דרך, אשר לא סומנו להריסה, ולא ניתן לאשר;
4. מרפסת העולה על 14 מ"ר מעבר למותר ובניגוד להוראות התכנית.
5. בקומת התוספת (חדשה) מבוקשת מרפסת סגורה לחזית קדמית, בניגוד למרפסת פתוחה בלבד המותרת, זאת בניגוד למסמך מדיניות 9077 הוראות עיצוב באזור ההכרזה ולא מומלץ לאשר;
6. סגירת מרפסות בבנייה קשיחה בניגוד להוראות התכנית ;

עמ' 262

מידע: 23-02315 רישוי: 24-1538 ת.בניין: 0192-014

7. אציין כי אין התאמה בין ההיתר הקיים 375 משנת 1959 המצוי בתיק הבניין, למצב הקיים בתכנית הראשית להגשה;
 8. קיימות חריגות מגבולות המגרש לרחוב ולשכנים, ללא התייחסות תכנונית, לרבות לרחוב זאת בניגוד להנחיות המרחביות ולתקנות;
 9. לא סומנה נסיגה למצללה בקומה החלקית של 1.20 מ' מקו החזיתות זאת בניגוד להוראות התכנית ולא ניתן לאשר;
 10. מבוקש בינוי מעקות בתחום 2 מ' עבור רצועת גינון זאת בניגוד להנחיות המרחביות;
 11. לא סומנו מיקומם של מערכות מיזוג אוויר, בניגוד להוראות התוכנית;
 12. מבוקשת הריסה של בנייה קיימת בהיתר מחוץ לקווי הבניין המותרים והרחבתן, זאת בניגוד להוראות התכנית;
 13. הבקשה אינה תואמת את מדיניות והוראות עיצוב האזור ההכרזה מסמך 9077 כמפורט;
 14. יצוין כי לעורך הבקשה ניתנה האפשרות לתקן את הבקשה אך הוא סרב לאור כך שהוא מפרש את התכנית אחרת;
- חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;

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

	17/12/2024	תאריך הגשה	24-1768	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול
לב תל-אביב	שכונה	שינקין מנחם 44	כתובת	
0018-044	תיק בניין	7430/34	גוש/חלקה	
827.00	שטח המגרש	ג, תמ"א/1, תמ"א38/3	מס' תב"ע	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טטרא נוף העיר שיינקין 44 בע"מ	נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536
בעל זכות בנכס	זהר קליר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	פנחס גולדווסר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	רחל דנציגר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אסתר קליר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	איילין רבינוביץ	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	ניר שאגב	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	מיכל בן טובים	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	יואב חנני	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	סיגיסמונד ינוביץ	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אליהו דהן	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אליהו ניר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	שרית קדם	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אסתר וקסלר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	גיל קורץ	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אביבה אפלבלט	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אברהם עמיר מונורוב	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	דוד אלקלעי	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	חנוך דוד אלתר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	עטה אלתר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	נעמי יליף-אלקלעי	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	פנינה קראוז	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	ריצ'רד טושבסקי	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אלכסנדר טמיר	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	דן אורנשטיין	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	דורון כהן	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	זהבה עמית	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	אור פרג	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	חיים צבי יברוב	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	שרה יברוב	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	עידו בראל	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
בעל זכות בנכס	חניות אבן גבירול 66 בע"מ	שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230
עורך ראשי	רועי פישר לבנטון	נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	שרון הררי	חניתה 5, גבעתיים 5320520
מורשה חתימה מטעם המבקש	עידן גולובוק	16א, 4522664

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות בן 2 אגפים עבור 4 חנויות ו-16 יחידות דיור מכוח תכניות 2385 ו-2720-לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38. כמפורט:

1. בקומת מרתף הקיימת: תוספת שטח מרתף עבור 2 גרעיני מדרגות, מחסן, מאגר מים וחדר משאבות.

2. בכל קומות הבניין הקיים: קירות חיזוק בתוואי הבניין בכל החזיתות פרט לחזית הקדמית, הוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד, תוספת מעלית חיצונית, בדופן חזית הצד המערבית, לכל גרעין מדרגות (2), סגירת כל מרפסות הבניין בכל החזיתות בסגירה קלה. ובנוסף:
 3. בקומת הקרקע הקיימת: הריסת גגונים קיימים בחזיתות הצד, התאמת קונטור מרפסת בחזית הצד המערבית לקונטור מרפסות קיימות מעל, תוספת דלת לגישה לגרעין המדרגות הדרומי ממרווח הצד המערבי.
 4. בקומה 1 קיימת: הריסת גג אסבסט לחנות והחלפה בגג בטון חדש, פירוק מזגנים קיימים על גגון המסחר, הריסת שטח שנוסף ללא היתר ליח"ד בחזית הקדמית, תוספת פרגולה מעל מרפסת.
 5. בקומה 3 קיימת: הריסה לשחזור קונטור מרפסות במרווחי הצד שהורחבו ללא היתר לקונטור מרפסות קיימות בהיתר, שחזור פתח חלון בקיר מרפסת חזיתית, הריסת גגון קל מעל מרפסת בחזית האחורית.
 6. תוספת קומה 4 חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 4 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומסתור כביסה, 2 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ו- 1 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ו- 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות.
 7. תוספת קומה 5, קומה חלקית חדשה: יעבור 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם שיפור מיגון, תליית כביסה וג'קוזי בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ו- 1 יח"ד עם שיפור מיגון, תליית כביסה וג'קוזי בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הצד המערבית ומרפסת גג בחזית האחורית.
 8. על הגג העליון: 19 פאנלים סולאריים ו- 8 מזגנים בשטח גג משותף עם גישה משני גרעיני המדרגות בבניין.
 9. בחצר: מדרגות וגגונים להריסה, פיתוח שטח, גיבון וריצופים 4 חניות אופנים במרווח הצד המערבי, נישא לפחי אשפה בצמוד לגבול מגרש אחורי דרומי, נישא לבלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי במרווח האחורי, פתח בגיבון לגישה לחדר המשאבות במרווח האחורי.
- סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות עם חזית מסחרית עבור 4 חנויות, מחסן בחצר ו- 16 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1912	1933	לבניין 2 בתים בעלי 3 קומות כל אחד, 4 יח"ד בכל קומה = 12 יח"ד בכל בניין. סה"כ 24 יח"ד במגרש. ראה הערה מס' 1
		732	1934	לבניין מרתף לחדר הסקה.
		250	1948	לשינויים בקומה א' מ- 4 חדרים ל- 3 חנויות וקיוסק ושטח פתוח (קולונדה), להוספת חדר בקומה ב' וקומה ג' ולהוספת קומה ד' עבור 4 יח"ד. סה"כ בנין בן 4 קומות עם חזית מסחרית עבור 3 חנויות, קיוסק ו- 15 יח"ד.
		295	1949	לשינויים בקומה א' מ- 3 חנויות וקיוסק ל- 4 חנויות ומחסן בחצר. סה"כ בניין בן 4 קומות עם חזית מסחרית עבור 4 חנויות, מחסן בחצר ו- 15 יח"ד.

בעלויות:

הבניין רשום כבית משתם עם 27 חלקות משנה בבעלות פרטית. על הבקשה חתום מיופה כוחם של בעלי 19 חלקות משנה להם כ-73% ברכוש המשותף.
לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לזכאים לפי 36 ובוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות מ-2 מבעלי הזכויות שאינם חתומים.

תוספות ושינויים, אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - (תכנית 2385 ו-2720, ג, אזור לב העיר- מגורים מיוחד, מדיניות תמ"א 38, בהתאמה למגבלות תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת, בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	תכנית 2385: 5 קומות (4 קומות מעל קומה מסחרית) תמ"א 38: קומת גג חלקית התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
תוספת זכויות בניה:	שטחים בתחום קוי בניין לא מנוצלים 4 X קומות קיימות מ"ר 134.5 = 33.5X 4 מ"ר + בהתאם לתמ"א 38: 1 קומה מורחבת = 423 מ"ר + 65% על הגג. = 250.5 מ"ר = 807.50 מ"ר + שטח קיים במגרש = 1,688 מ"ר ----- סה"כ שטחים: 2,495.5 מ"ר התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 325% מגודל המגרש (מגרש עד 500 מ"ר), קטן ביניהם. 200% מהשטח הקיים במגרש = 3,376 מ"ר 325% מגודל המגרש = 2,687.75 מ"ר	מבוקש 2418.99 מ"ר. בהתאם	
קוי בניין קדמי			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרחוב שינקין צדדי מערבי צדדי מזרחי אחורי	3 הקומות הראשונות הקיימות (כולל קומת הקרקע): קומת קרקע 3.50 מ' קו בניין קומות עליונות 0.00 מ' או קו הבניין הקיים 2 הקומות העליונות נסיגה של 3.00 מ' מתוואי הקומות התחתונות. 3.00 מ' 0.00 מ' 5.00 מ'	קרקע ו-3 קומות ראשונות: 2.75' - קיים קומה 4 : בנסיגה של 3 מ' 1.81 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר 1.65 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר. 5.56 מ' קיים + חיזוק.	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית 2385 לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע(כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג = 19 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר (2 יח"ד) = סה"כ 21 יח"ד ----- התאמה למופקדת: מספר יחידות הדיור המרבי בקומות החדשות יהיה מס' יח"ד על פי הקיימות בקומה טיפוסית = 4 יח"ד	21 יח"ד	
הוראות בניו לפי 2385	2 הקומות העליונות בבניין כלפי רחוב שינקין יתוכננו בנסיגה של 3.00 מ' מקו המעקה הקדמי של הבניין	בהתאם.	
גובה בין רצפות בקומות התוספת	3.30 מ'	קומה 3: 4.05 מ' עבור תקרת טרנספורמציה קומה 4: 3.30 מ'	קומה 3 ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין.

עמ' 268

מידע: 23-01715 רישוי: 24-1768 ת.בניין: 0018-044

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(קומה קיימת: 3.45 מ')		קומת הגג החלקית: 3.30 מ'	
בנייה על הגג תכסית	לפי תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5: לתוספת 2 קומות – 65% (=281 מ"ר)	281 מ"ר	
נסיגות לחזית קדמית	2.00 מ'	6.32 מ'	
אחורית	1.20 מ'	1.99 מ'	
צדדית מערבית	1.20 מ'	0.00 מ'	בחריגה. ניתן תנאי לתיקון.
גובה ברוטו	4.50 מ'	0.00 מ'	בחריגה. ניתן תנאי לתיקון.

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה רובע 5 - 6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות	בהתאם	
מעקות הגג	ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית מעקה הגג יהיה בנוי	בהתאם	

תוספת מעלית חיצונית - תכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מגדל המעלית	לא יעלה על גובה הבניין, בכל מקרה לא יעלה על 3.40 מ'.	בהתאם	
חריגה מקו בניין צידי	בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש ומשלוח הודעות	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
או אחורי.	לחלקה גובלת. רק אם הוכח שלא ניתן למקמו אחרת.		
במבנה בן 3 קומות או יותר מספר תחנות עצירה:	מינימום 2 תחנות עצירה.	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר הספקה, מחסן, פיר מעלית ופירי מדרגות, נישות טכני	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים $X = \text{מ"ר}$	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
בריכות שחיה	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

1. על פי מסמכי היתר מס' 1912 משנת 1933 הנמצאים בתיק הבניין נראה כי מדובר בהיתר לשני בניינים במגרש שחולק ל-2 חלקות עם השנים. על החלקה נשואת הבקשה נבנה בניין אחד עבור 12 יח"ד סה"כ.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטראות חדשות עד 40% מקו בנין אחורי וקדמי
2	הקמת בריכות בקומת גג
3	ניוד זכויות בין הקומות
4	תכסית קומת גג עד 65% מקומה מתחתיה
5	הקמת מעליות במרווח קו בנין צדדי
6	תוספת קומה בקונטור הקומות הקיימות
7	תוספת עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר
8	תוספת 6 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-18 הקיימות
9	תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 4 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.
10	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
11	הבלטת ממ"דים\שיפורי מיגון חדשים עד 2.0 מ' מקוי בנין צדדיים
12	ביטול נסיגות בקומת גג מחזיתות הצד מהוראות תכנית ג'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר, אך לא נראה במפרט הבקשה.
2	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומת שאושרו באזור בעבר.
3	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומת שאושרו באזור בעבר.
4	אינה נדרשת. הקומה מכח תמ"א 38.
5	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע מכח תכנית 2710
6	אינה הקלה, שכן מדובר על יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
7	אינה הקלה, שכן מדובר על יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
8	אינה הקלה, שכן מדובר על יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
9	אינה הקלה, שכן מדובר על יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
10	אינה נדרשת. הקומה מכח תמ"א 38.
11	אינה הקלה, שכן מדובר על יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
12	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומת שאושרו באזור בעבר.

תאריך הודעה אחרונה: 26/02/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אסתר וקסלר - שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230	המתנגדת, אסתר וקסלר, היא בעלת שתי דירות בקומת הקרקע ברחוב שינקין 44, תל אביב (תתי חלקות 11-12), שאוחדו לדירה אחת. להלן עיקרי התנגדותה: 1. המעלית החדשה מתוכננת להיות מוצמדת לקיר חדר השינה בדירת המתנגדת, בניגוד להסכמה קודמת שהמעלית לא תוצמד לדירתה. הצמדת המעלית תגרום לנזק ממשי לדירה ולירידת ערך משמעותית.

נימוק	מתנגדים	#
2. הובטח למתנגדת תוספת בנייה של 25 מ"ר, בדומה לשאר הדיירים, אך בפועל לא ניתנה לה תוספת זו. 3. בתכנון המקורי היה מרווח בין המעלית לדירת המתנגדת, אך בבקשה הנוכחית המעלית מוצמדת לחדר השינה.		
המתנגדת הינה ביתה של בעלת זכויות בבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותה: 1. המועד להגשת בקשות לפרוייקטים של תמ"א 38(1) הסתיים בחודש מאי לשנת 2024, ועל כן אין לקבל בקשה זו. 2. אימי לא תקבל תוספת שטח כגון ממ"ד ואו מרפסת למרות שניתן להרחיב את דירתה בבנייה בשטח האחורי של הבניין הצמוד לדירתה, ועל כן אין לקבל בקשה זו. 3. לא מתוכננת במסגרת הפרוייקט בניית ממ"ד לדירות הקיימות בבניין, ועל כן אין לאשר את הבקשה, מאחר ומטרת התמ"א הינה תוספת ממ"ד לדירות קיימות. 4. במסגרת ההסכם חויבו בעלי דירות לשלם חובות עבר של הקבלן שכנה את הבניין בשעתו, ובנדון מדובר בחיוב חוזי ותכנוני בלתי חוקי ובלתי מתקבל על הדעת. 5. מדובר בבניין ישן בן כמאה שנה הבנוי מקירות מאבן זיפזיף מתפוררת ועם סדקים בקירות, ועל כן בניה נוספת על הגג עלולה להביא להתמוטטותו של הבניין עקב תוספת המשקל העצום אשר הבניין לא יוכל לשאת. 6. בתיק הבניין מצויות מספר חוו"ד בהם נקבע מפורשות, כי מדובר בבניין ישן שאיננו עמיד בפני רעידות אדמה, וכן כי ישנן בו הסטות קומתיות גדולות מהמותר ופגמים נוספים שאינם עומדים בדרישות התקן. 7. בקירות הבניין ובדירות קיימים סדקים רבים עקב היחלשות המבנה הישן והמתפורר, דירתה של אימי לא נבדקה ע"י הגורמים המתאימים ועל כן קיימת סכנת התמוטטות עקב בניה נוספת. 8. הקמת בריכות על הגג תגרום להתמוטטות עקב משקלן העצום וכן הן עלולות לגרום לרטיבות בקומות שמתחתיה. 9. עלולים להיגרם נזקים לדירות שבקומה האחרונה עקב הבניה המתוכננת. 10. מתוכננת בדירות החדשות בניית גזוזטראות בחריגה של 40% מקו בניין קדמי ואחורי. 11. מתוכננים ממד"ים לדירות החדשות ותוספת של 25 מ"ר בעבורן, וזאת כאשר הדירות הקיימות לא מקבלות את כל אלו, ועל כן אנו מתנגדים לכך. 12. החלון מעל דלת הכניסה לדירת אימי ייחסם וכן גם חלונות אחרים בדירתה ייחסמו עקב הבניה המתוכננת ואנו מתנגדים לכך. 13. הקמת מעלית שמתוכננת להיות צמודה למרפסת דירת אימי תחסום את האור האוויר והנוף לדירתה ואנו מתנגדים לכך. 14. אנו מתנגדים להגבהה עד לגובה של 4.5 מטר במקום 2.5 מטר המותרים מאחר והדבר יגרום לעומס נוסף ועצום שעלול לגרום להתמוטטות וכן יגרום גם להצללה של דירת אימי.	2 זהבה עמית - שינקין מנחם 44, תל אביב - יפו 6523230	

#	מתנגדים	נימוק
		15. הדירות המתוכננות יקבלו ממד"ים ותוספות מיגון כאשר הדירות הקיימות לא יקבלו על כן אנו מתנגדים לכך. 16. הבקשה להיתר הוגשה מבלי שניתנה לנו האפשרות ללמוד אותה ולהעיר הערות מטעמנו

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. המעלית המתוכננת הינה בהתאם להוראות התוכניות החלות, והטענה לירידת ערך הינה קניינית, יובהר כי הועדה אינה דנה בטענות קנייניות אלא תכנוניות בלבד 2. הטענה לפגיעה בתוספת שטח לדירה הינה קניינית, יובהר כי הועדה אינה דנה בטענות קנייניות אלא תכנוניות בלבד.	מומלץ לא לקבל
2	1. הבקשה הוגשה במועד בו ניתן היה עדיין לקבל בקשות מתוקף תמא 38. 2. הטענה לפגיעה בתוספת שטח לדירה הינה קניינית, יובהר כי הועדה אינה דנה בטענות קנייניות אלא תכנוניות בלבד. 3. אכן לא מוצעים חדרי מיגון ליחידות הדיוור הקיימות. תמ"א 38 מחייבת תוספת ממ"דים ליחידות דיוור קיימות במידה ומבוקשת תוספת שטח ליחידת הדיוור, וזה איננו המקרה. 4. הטענה הינה קניינית. יובהר כי הועדה אינה דנה בטענות קנייניות אלא תכנוניות בלבד 5. 6. 7. במסגרת הבקשה הבניין עובר חיזוקים ושיפוץ. הבקשה מלווה בקונסטרוקטור המפקח על הביצוע. 8. מבוקשות 2 יחידות ג'קוזי במרפסות הגג, הבקשה מלווה באנשי מקצוע ומחייבים לעמוד בתקנות הבניה הגבוהות ביותר. 9. הקבלן מתחייב לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המכנים והנכסים הגובלים. 10. הגזוזטראות המבוקשות בחזית האחורית אינן עוברות על קו הבניין ועומדות בתקנות התכנון והבניה והוראות התוכניות החלות. 11. הטענה הינה קניינית, יובהר כי הועדה אינה דנה בטענות קנייניות אלא תכנוניות בלבד. 12. על פי הנראה בהיתר הבקשה לא נראים חלונות קיימים המבוקשים לסגירה. 13. 14. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. המבוקש הינו בהתאם למגמת הבניה הכללית בעיר ובשכונה. 15. הטענה הינה קניינית, יובהר כי הועדה אינה דנה בטענות קנייניות אלא תכנוניות בלבד. 16. על סמך ההתנגדויות שהוגשו ניתן ללמוד שמסמכי הבקשה היו זמינים לצפייה וחוות דעת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 02.11.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 02.07.2025

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן סה"כ 6 יח"ד חדשות מתוכן 4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו 2 יח"ד משטח מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

6.66 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לאופנועים בקומת הקרקע

חסר:

6.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

1. אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
2. עבור 6.66 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה. המלצה:

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 02.11.2025

בבית משותף, ובו מ 22 עד 26 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

מסחר בשטח של כ 100 מ"ר:

כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר

כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

לא ניתן להציג מסתור אשפה חיצוני ובו עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר.

יש להציג במקום עגלות בנפח של 770 ליטר

יש להציג מסתור אשפה עבור המגורים והמסחר ובו:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 770 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 770 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר

כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

תנאי טכני: הצגת נספח האשפה ע"ג התכנית הראשית בהתאם למאושר בתכנית ההגשה
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 29/10/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 28.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 34,224.00. 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 ₪ 30,024.00 יינטעו עצים ברחבי העיר המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 02.11.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 29/10/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.07.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ספין השעוה	5.00	20.00	4.00	שימור	3,768.00
2	ספין השעוה	4.00	15.00	4.00	שימור	2,120.00
3	פיקוס צר-עלים	6.00	15.00	6.00	שימור	1,272.00
256	הדר החושחש	6.00	35.00	5.50	כריתה	4,616.00
257	הדר החושחש	6.00	35.00	5.50	כריתה	4,616.00
258	תות לבן	2.50	7.00	2.00	כריתה	
259	פיקוס הגומי	12.00	55.00	10.00	כריתה	14,818.00
267	ברוש מצוי	15.00	65.00	4.00	שימור	13,532.00
268	ברוש מצוי	10.00	35.00		שימור	
347	פלפלון דמוי-אלה	6.50	30.00	7.00	כריתה	10,174.00
350	פלפלון דמוי-אלה	4.00	10.00	4.00	כריתה	
368	אזדרכת מצויה	11.00	40.00	10.00	שימור	4,522.00
369	אזדרכת מצויה	11.00	35.00	6.00	שימור	4,616.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 16.09.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.
מבוקש טרם החילו להרוס (מסומן בתכנית בצבע צהוב) וטרם החילו לבנות בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 12.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 275

מידע: 23-01715 רישוי: 24-1768 ת.בניין: 0018-044

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 29.09.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 34 בגוש 7430 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן תחום זיקת הנאה בקומת הקרקע ובחתיכים וצוין "תחום זיקת הנאה".

תנאי לתעודת גמר

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 06.08.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות בן 2 אגפים עבור 4 חנויות ו-16 יחידות דיור מכוח תכניות 2385 ו-2720-לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38. סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות חדשות עד 40% מקו בנין אחורי וקדמי
 - ביטול נסיגות בקומת גג מחזיתות הצד מהוראות תכנית ג'
 - כולל תמריצי תמ"א 28 הבאים:
 - תוספת קומה בקונטור הקומות הקיימות
 - תוספת עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר
 - תוספת 6 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-18 הקיימות
 - תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 4 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - הבלטת ממ"דים\שיפורי מיגון חדשים עד 2.0 מ' מקוי בנין צדדיים
2. אישור פתרון חלופי להסדר 6.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

3. דחיית ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי היא עומדת בהוראות התוכניות החלות. מרב הפרסומים נעשו בהתאם להוראות התוכניות לידוע בלבד. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 34,224.00.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
10	אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
11	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	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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

#	התנאי
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

שמעון ברנשטיין: בקשה לתוספות בנייה מכוח תמא 38, רובע 5 "לב העיר", יש הקלות, יש תמריצים מהתמא ויש פתרון חלופי של 6.66 מקומות חנייה.

איריס גלאי: אני מבקשת להוסיף תנאי למתן היתר אישור רשות הכבאות וגם תנאי לתעודת גמר לרשות הכבאות ולבטל את תנאי לסקר אסבסט בתחילת עבודות ובודקים את זה בשלב בקרת תכן.

חן אריאלי: הוספת 2 התנאים האלה והורדת התנאי.

שמעון ברנשטיין: זה כולל תמריצי תמא 38, בהחלטת הוועדה צריך לתקן.

חן אריאלי: תיקונים וחוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות בן 2 אגפים עבור 4 חנויות ו-16 יחידות דיור מכוח תכניות 2385 ו-2720-לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות חדשות עד 40% מקו בנין אחורי וקדמי
- ביטול נסיגות בקומת גג מחזיתות הצד מהוראות תכנית ג'
- כולל תמריצי תמ"א 28 הבאים:
- תוספת קומה בקונטור הקומות הקיימות
- תוספת עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר

- תוספת 6 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-18 הקיימות
 - תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 4 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - הבלטת ממ"דים\שיפורי מיגון חדשים עד 2.0 מ' מקוי בנין צדדיים
2. אישור פתרון חלופי להסדר 6.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

3. דחיית ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי היא עומדת בהוראות התוכניות החלות. מרב הפרסומים נעשו בהתאם להוראות התוכניות לידוע בלבד. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,224.00 ₪.
8	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

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	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

#	תנאי
	המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי זיקת הנאה לרשות הרבים.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6.66 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 - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	23-1783	תאריך הגשה	12/12/2023	
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת גזוזטרה לבניין קיים הריסה פרגולה		

כתובת	החשמונאים 8א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6932/111	תיק בניין	008-0069א
מס' תב"ע	2331, 2710, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	211.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אי.וי.אי. פרויקטים פיתוח ובנייה בע"מ	גל 3, ערד 8906842
בעל זכות בנכס	גבריאל הרצוני	ברש אשר 4, הרצליה 4636602
בעל זכות בנכס	לירון הרצוני	טבצ'ניק דוד 15, פתח תקווה 4972012
בעל זכות בנכס	תמיר הרצנו	קהילת וילנה 37, רמת השרון 4722092
בעל זכות בנכס	אנת גרוס	החשמונאים 8א, תל אביב - יפו 6326424
בעל זכות בנכס	גדלהיו אליהו	החשמונאים 8א, תל אביב - יפו 6326424
בעל זכות בנכס	אדיטה הרצוני	החשמונאים 8א, תל אביב - יפו 6326424
בעל זכות בנכס	ג'רארד דריי	החשמונאים 8א, תל אביב - יפו 6326424
בעל זכות בנכס	נטלי דריי	החשמונאים 8א, תל אביב - יפו 6326424
עורך ראשי	דני קצור	שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	דליה אברהמי	גל 3, ערד 8906842
מורשה חתימה מטעם המבקש	מרום אברהמי	גל 3, ערד 890684

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.6 מ' במקום 5 מ' המותר
2	הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
3	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח

#	הקלה
4	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
5	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 40 מ"ר בכל הקומות
6	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' עבור הקמת ממ"ד בלבד
7	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
8	הגבהת גובה קומה 6 מ 2.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.80 מ'
9	הקלה בקו בניין קדמי 3 מ' במקום 4 מ'
10	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4.0 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת עבור תוספת ממ"ד.
2	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
3	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
4	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
5	אינה עניינית מבוקש שטח פחות מ-40מ"ר כתוספת ליחידות הדיור
6	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
7	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור ובהתאמה לתכנית מופקדת.
8	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור ובהתאמה לתכנית מופקדת.
9	אינה נדרשת. בהתאם לבינוי הקיים.
10	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור ובהתאמה לתכנית מופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 20/11/2023 והתקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:
אישור הקלה שפורסמה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת ועדת המשנה מס' 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024 אושר פרסום להקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' , עבור הקמת ממ"ד בלבד כפרסום מכח התמ"א לממ"דים שכן הממ"ד המבוקש עמד בהוראות החלות לתוספת ממ"דים , ותוכנן במרחק של 3מ' מקו הבניין האחורי, אך הממ"ד שאושר לא עמד בנסיגות הנדרשות מקווי הבניין הצדדיים (2מ'). לאור דרישות הרישוי לעמידה בנסיגות הנדרשות מקווי הבניין הצדדיים ולהרחיק את הממ"ד המבוקש מקו המגרש השתנה תוואי הממ"ד, ולשם עמידה בשטח המינימלי הנדרש, הורחב שטח הממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי המותר וכעת נדרשת לאשר ההקלה שפורסמה לנסיגה מעבר ל-3.00מ' המותרים לממ"דים בהתאם לתקנות סטיה ניכרת עבור תכנון ממ"ד.

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

1. בהמשך להחלטת ועדת המשנה מס' 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024 ,לאשר הקלה להקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' , עבור הקמת ממ"ד בלבד.

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק ותוספות לבניין קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת החשמונאים 8, שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כמפורט:

1. בקומת המרתף: הרחבת שטח קומת המרתף הקיימת עבור תוספת מחסן דירתי, פיר מעלית, נישא לדודי אגירה והסבת המקלט הקיים למחסן.
2. בכל הקומות: קירות חיזוק בתוואי הבניין, תוספת פיר מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, חיזוק מבואת המדרגות וסגירת המרפסות בחזית הקדמית בסגירה קלה.
3. בקומת הקרקע: ביחידת הדיור הקיימת תוספת שטח בתוואי קירות ממ"דים יורדים בחזית האחורית, הסדרת חדר מחוזה, שינויי פנים והצמדת שטח חצר במרווח האחורי, סגירת שטח קומת העמודים המפולשת להסדרת נישא לאשפה, נישא לתקשורת ותיבות דואר, לובי כניסה ותא מעלית.
4. בקומות א', ב', ג' קיימות: ביחידת הדיור הקיימת בכל קומה, שינויי פנים, פתיחת מרפסת בחזית הקדמית אשר נסגרו ללא היתר וסגירתן בסגירה קלה במישור קו הבניין, סגירת המרפסות בחזית הצד בסגירה קלה, הריסת החזית האחורית עבור תוספת ממ"ד ומסתור כביסה.
5. בקומה ד', מפלס הגג העליון הקיים: הריסת חדר הכביסה והשלמת הקומה בקונטור הקומה המחוזקת להסדרת יחידת דיור אחת עם ממ"ד והחלקת התחתון ליחידת דופלקס בקומת הגג החלקית עם ממ"ד וגישה במדרגות פרטיות משטח הדירה בקומה מעל בלבד.
6. תוספת קומת הגג חלקית: עבור המפלס העליון של יחידת דופלקס עם מרפסות גג בחזית הקדמית ואחורית מקורות חלקית בפרגולה בנויה.
7. בקומת הגג העליון: 5 פאנלים סולאריים ו-6 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בהמשך חדר מדרגות.
8. בחצר: הקמת גדרות בהיקף המגרש, גדרות פנימיות בתחום המגרש לצורך חלוקת החצר, נישא למד מים, ש"ע מרתפים ובלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצדדי מזרחי ופילרים לחשמל ותקשורת בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 דירות (4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 4 יחידות דיור

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1961	264		

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 4 יחידות דיור

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של כל הבעלים. **בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ונשלחו הודעות בהתאם לסעיף 236' והתקבלו התנגדויות.**

תוספות ושינויים (5,6) התאמה לתב"ע (תכנית 2720 + 2331 + מדיניות תמ"א 38 אזור לב העיר- אזור ההכרזה, 2710 תוספת מעלית ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ' לרח' החשמונאים	2.80 מ' קיים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערבי	0.00 מ' בקיר משותף	0.00 מ' בקיר משותף	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	1.72 מ' קיים + חיזוק, 1.63 מ' עבור דופן פיר מעלית ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 2710	
אחורי	5.00 מ'	5.12 מ' קיים + חיזוק	
קווי בניין לממ"דים	3.0 מ' לאחור	3.05 מ'	
מופקדת	התאמה למופקדת: הבלטה מינימלית של אלמנטי חיזוק מהחזיתות.	בהתאם	
מספר קומות:	לפי תכנית 2331 5 קומות מדיניות תמ"א 38 תוספת קומת גג חלקית התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
תוספת זכויות בנייה	לפי מדיניות תמ"א 38: תוספת קומה אחת בקונטור הקומות הקיימות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% מתכסית הקומה שמתחתיה. התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 325% מגודל המגרש (מגרש עד 500 מ"ר), קטן ביניהם. בנוי קיים – כ- 240 מ"ר 200% - 480 מ"ר. 325% מגודל המגרש – 685.75 מ"ר	467.46 מ"ר לפי חישובי עורך בהתאם.	
סגירת קומת	תותר סגירת קומת העמודים המפולשת למעט רצועה	מבוקשת בניה בקומת הקרקע בסגירת קומת העמודים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עמודים	מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ' מקו חזית הבניין. הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית בהתאמה למקצב עמודים קיים. בשטח שייסגר יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז ותשתיות הבניין המשרתות את כלל דייריו וישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין	החלקית עבור הסדרת נישה לאשפה, פיר מעלית ומבואת כניסה. בנסיגה של 3.00 מ' מקו מרפסות החזית הקדמית שהינן לכל אורך החזית	במקרים בהן מרפסות החזית הקדמית הינן לכל אורך החזית ניתן לראות בהן כקו חזית הבניין והנסיגות בגג וברצועה המפולשת בהתאם.
צפיפות:	מספר יחידות בדיוור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיוור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 1 יח"ד בכל קומה + תוספת יחידת דיוור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = סה"כ: 2 יחידות דיוור חדשות התאמה למופקדת: מספר יחידות בדיוור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיוור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית.	2 יח"ד חדשות. יחידת דיוור אחת בקומה.	
גובה קומה	3.30 מ' התאמה למופקדת: עד 3.40 מ'	בהתאם	
קומת הגג			
תכסית	עד 65% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות (=80מ"ר)	80 מ"ר בהתאם.	
נסיגות	3.00 מ' לחזית	4.33 מ' בינוי	

עמ' 285

מידע: 21-02289 רישוי: 23-1783 ת.בניין: 008-0069א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הקומה ברוטו	4.50 מ' התאמה למופקדת: תכסית - עד 65% נסיגות 3.0 מ' לרחוב גובה גובה כולל - 4.5 מ', הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית להתיר הגבהת מעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.	4.45 מ'	
מרפסות	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם.	
עיצוב החזית מרפסות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו' התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם	
סגירת מרפסות	תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין וחידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. לא תותר סגירת מרפסות, או תידרש פתיחתן, במקרים הבאים: מרפסות מעוגלת או מצולעות; מרפסות זיז פינתיות. - בקומות התוספת לא תותר	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סגירת מרפסות. - סגירת המרפסות תהיה אינטגרלית ואחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין. התאמה למופקדת: לא תותר סגירת מרפסות בחזית לרחוב	מבוקשת פתיחת מרפסות הגוזזת שנסגרו ללא היתר בחזית הקדמית	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין גובה. החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה. התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.30 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה אוטומטי תת קרקעי, ובנוסף: במפלס 2-: חדר דוודים, במפלס 1-: מחסן דירתי, וגרם מדרגות לגישה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		לכל מפלסי המרתף.	
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 = 41.7 מ"ר	בהתאם	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	לא ניתן פתרון לכל חלקי הדירות. במידה ומדובר באוורור מאולץ, יש לציין את זה במפרט. ניתן תנאי לתיקון
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	לא	מבוקשת מצללה בגובה 3.05 מ' בחריגה מהוראות התוכנית המופקדת רובע 6-15. ניתן תנאי לתיקון
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.6 מ' במקום 5 מ' המותר
2	הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
3	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח
4	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
5	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 40 מ"ר בכל הקומות
6	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' עבור הקמת ממ"ד בלבד
7	הגדלת תכנית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
8	הגבהת גובה קומה 6 מ 2.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.80 מ'
9	הקלה בקו בניין קדמי 3 מ' במקום 4 מ'
10	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4.0 מ' המותר

תאריך הודעה אחרונה: 20/11/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
2	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
3	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
4	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
5	אינה עניינית מבוקש שטח פחות מ-40מ"ר כתוספת ליחידות הדיור

#	התייחסות
6	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
7	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור ובהתאמה לתכנית מופקדת.
8	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור ובהתאמה לתכנית מופקדת.
9	אינה נדרשת. בהתאם לבינוי הקיים.
10	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור ובהתאמה לתכנית מופקדת.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ר"י בבליקי - רש"י 25, תל אביב - יפו 6326506	מתנגדת להקלות בקו בניין אחורי שמתבטאות בהקטנה ניכרת של המרחק בין הבניינים (2.6 מר במקום 5 מר המותר- סעיף 1 6 , מצב שכזה יגרום לצפיפות משמעותית , חסימת אוויר לדירתי ,איבוד פרטיות בשל הקירבה הלא סבירה והורדת ערך הנכס.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המבוקש- הקטנת מרחק הבינוי הקיים במרווח האחורי עבור תוספת לממ"דים הינה בהתאם להוראות תוכנית המופקדת לקו הבניין לתוספת ממ"דים. מטרת התכנית הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 19.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 19.11.2024

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שהוטענה במגירה 2500 ב-18.11.24:

הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור חדשות- יחידה אחת בשטח עד 120 מ"ר ויחידה שניה בשטח מעל 120 מ"ר.

דרישת התקן:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2.33 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן

עמ' 289
מידע: 21-02289 רישוי: 1783-23 ת.בניין: 008-0069א
הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 19.11.2024

בית משותף ובו 6 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר
מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.05.2023

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 עץ מספר 1 הנמצא בתחום הבנייה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1,017.00.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.04.2024

יש להגדיל את רצועת הגיבון הקדמית ולבטל את הקו המעוגל שלה. נוסף תנאי טכני.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.06.2023

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

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	יוקה	4.00	20.00	4.00	כריתה	1,017.00
2	אזדרכת מצויה	20.00	60.00	8.00	שימור	1,736.00

חו"ד פיקוח

(ע"י איציק אשל 13.06.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו בבניה

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.08.2023)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 23.05.2023)

פטור
מדובר בגוש שומא. הסדר הגוש יעשה ע"י מפ"י ומשרד המשפטים.

נכסים - (ע"י רותם נוימן 13.06.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 111 בגוש 6932 בבעלות פרטית

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע

לאור הכתוב לעיל לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 07.09.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות לבניין קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על
הגג, מעל מקלט במרתף עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת
החשמונאים 8,

סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 דירות (4 יח"ד קיימות +
2 יח"ד חדשות)

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.6 מ' במקום 5 מ' המותר
 - הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות,
כולל קומת קרקע
 - הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' עבור הקמת ממ"ד בלבד
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח
- כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
 - הגבהת גובה קומה 6 מ 2.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.80 מ'
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4.0 מ' המותר

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לא לקבל את ההתנגדויות שכן המבוקש- הקטנת ממרחק הבינוי הקיים במרווח האחורי עבור תוספת לממ"דים הינה בהתאם להוראות תוכנית המופקדת לקו הבניין לתוספת ממ"דים.

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	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה להתקנה, לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
6	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,017.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות לבניין קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת החשמונאים 8,

סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 דירות (4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות)

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.6 מ' במקום 5 מ' המותר
 - הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
 - הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' עבור הקמת ממ"ד בלבד
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח
- כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
 - הגבהת גובה קומה 6 מ 2.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.80 מ'
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4.0 מ' המותר

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לא לקבל את ההתנגדויות שכן המבוקש- הקטנת ממרחק הבינוי הקיים במרווח האחורי עבור תוספת לממ"דים הינה בהתאם להוראות תוכנית המופקדת לקו הבניין לתוספת ממ"דים.

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	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה להתקנה, לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,017.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

#	תנאי
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

שמעון ברנשטיין: מבקשים לאשר הקלה שבמקור בבקשה רשמנו שהיא לא נדרשת לאור כך שבעצם הם עשו תיקונים בבקרת התכן ונראה כי הממ"ד כן חורג מקו בניין אחורי 2 מ' ולכן ניתן לאשר את זה בהקלה שפורסמה כבר.
חן אריאלי: הבקשה אושרה, ואנחנו כעת מאשרים את ההקלה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. בהמשך להחלטת ועדת המשנה מס' 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024, לאשר הקלה להקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' , עבור הקמת ממ"ד בלבד.

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	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה להתקנה, לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,017.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

עמ' 296
מידע: 21-02289 רישוי: 23-1783 ת.בניין: 008-0069א

#	תנאי
	המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1131	תאריך הגשה	14/08/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	דיזנגוף 163	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/117	תיק בניין	0187-163
מס' תב"ע	9077, 58, 346, 219, 2063 ג, מ, תמ"א/1, תמ"א3/38	שטח המגרש	310.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אברהם נקאש	הירקון 79, תל אביב - יפו 6343236
בעל זכות בנכס	בנדיגואן ס.א	דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140
עורך ראשי	נדב שובל	הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017
מתכנן שלד	פולה רוביצקי	האלון 66, אורנית 4481300

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה משרדים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) מעל 2 קומות מרתף הכוללים: 1. שימוש חורג מתכנית בקומות הבניין הקיימות ממשרדים למלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר. 2. שינויים ותוספות כמפורט: - לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, שינויים בחזיתות - הגדלת ותוספת פתחים, סגירת פתחים, הסדרת פיר מדרגות ותוספת פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות. - בקומת מרתף תחתונה: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ח. גנרטור, מאגר מים, חדר משאבות ומחסן עבור שימוש המלון. - בקומת המרתף העליונה: שינויי פנים להסדרת שטח נלווה ושירותים לבית הקפה בקומת הקרקע, מחסן לשירות חדרניות המלון, משרדי הנהלת המלון. תוספת שטח לפיר מעלית ופירי תשתיות. - בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת חדר אשפה, גרעין מדרגות, פיר מעלית וחדר פירי תשתיות, קבלה ולובי למלון, בית קפה בחזית. - קומת ביניים וקומות קיימות 1,2,3: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ארבעה חדרי מלון וממ"ק בכל קומה. - תוספת קומה 4 חדשה: תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות עבור 2 משרדים וממ"ק. - תוספת קומת גג חלקית, קומה 5: עבור משרד. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינות, גדרות בגבולות מגרש ונישה לתשתיות מים ובלוני גז בדופן הבניין במרווח הצד הצפוני. סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 חדרי מלון ו-4 משרדים.

מצב קיים:

בניין משרדים מאוכלס ק+גלריה+3 קומות. בקומת הקרקע והגלריה מסחר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		569	1975	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה א' מסחרית + קומת מרתף עליונה ומקלט עם חדר טרנספורמציה בקומת המרתף תחתונה המכיל: בקומת מרתף: חדר מדרגות, תא מעלית ומרתף. בקומה א' (קרקע): חדר מדרגות, תא מעלית, חדר אשפה, חדר הסקה, שטח מסחרי ויציע חלקי. בקומות ב' ג' ד': חדר מדרגות, תא מעלית. דירה בת 5 חדרים וח"ד בכל קומה. חדר מדרגות על הגג. סה"כ 3 יחידות דיור בבניין.
		2/111	1985	שינוי יעוד בקומות א' ב' ג' ממגורים למשרדים וסגירת מרפסות בבניין בן 3 קומות מעל קומה א' מסחרית. עבור סה"כ 3 יחידות משרדים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של "בנדיגואן ס.א." והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום באמצעות חותמת החברה וחתומה ידנית.

בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 58, 2063 (שינוי ממגורים למשרדים ברחוב דיזינגוף), תמ"א 38.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי היתר: בניין בן 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. לפי תמ"א 38: ניתן להוסיף קומה אחת בלבד. סה"כ 6 קומות	6 קומות + קומת גג חלקית	ניתן לאשר. פורסמה הקלה לתוספת קומה בהתאמה לגובה ונפחי הבניין בתכנית רובע 3 באזור ההכרזה אשר ניתן לאשר. ראו הערה נוספת מס' 2
קווי בניין לחזית לרח' דיזינגוף:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני	2.50 מ'	2.19 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
צדדי דרומי	0.00 מ' בבנייה בקיר משותף / 2.5 מ' בהמשך לקיר משותף	0.00 מ' בקיר משותף / 1.67 מ' קיים + חיזוק בהמשך לקיר משותף.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	5.00 מ'	4.96 מ' בנייה חדשה קיר חיזוק	
זכויות בנייה:	סה"כ שטח התכנית לא יעלה על 665.1 מ"ר המהווים 214.6% משטח מגרש (כולל שטחי המדרגות בכל הקומות) + שטחי שירות לשיפור מיגון (48=4*12) + 150.3 מ"ר (היקף קומה טיפוסית אחת קיימת בהיתר מכח תמ"א 38) = 863.4 מ"ר	ב-6 הקומות מבוקש שטח כולל של כ- 841.03 מ"ר	
שימושים	תכנית 2063: משרדים ובקומת הקרקע מסחר בהתאם לתכנית 58	בית מלון ומשרדים.	הבקשה כוללת שימוש חורג מתכנית משרדים בקומות הקיימות למלונאות בתוספת קומה וקומה חלקית לשימוש משרדים בהתאם למותר.

בניה על הגג - קומה בהקלה - באנלוגיה לרובע 3

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח הגג:	קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות	בהתאם	
שטח:	מאחר ומדובר על קומה בהקלה, השטח הניתן לאישור בקומה: הקלות שפורסמו: תוספת 6% (18.6 מ"ר) + 2.5% הקלה (=7.75 מ"ר) ולניוד שטחים (קיימים כ- 10 מ"ר הניתנים לניוד) - סה"כ כ-36.35 מ"ר + 13 מ"ר שטח שירות לשיפור מיגון = 49.35 מ"ר	מבוקש משרד. שטח קומה מבוקשת בהתאם	
נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית:	3.00 מ'	5.51 מ'	

עמ' 300

מידע: 22-00460 רישוי: 24-1131 ת.בניין: 0187-163

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לאחור	2.00 מ'	3.25 מ'	
גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים):	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג וגרעין מדרגות עד 5.00 מ'	4.50 מ' מפני רצפת הגג.	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	בהתאם	
מצללה על הגג: חומר:	הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד.	בהתאם.	
נסיגות:	המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ-1.20 מ'	בהתאם.	
גובה:	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	3.00 מ'	

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.	מבוקש שינוי כל החזית הקדמית לרחב דיזינגוף. מבוקשת חזית מזכוכית ללא השארת שליש בנוי	בוצע תיאום והתקבל אישור אדריכל העיר כנדרש במלונות. ראו חוות דעת נוספות.
בקומות הקיימות:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	בהתאם	
בקומות התוספת:	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	מבוקש שינוי כל החזית הקדמית לרחב דיזינגוף	בוצע תיאום והתקבל אישור אדריכל העיר כנדרש במלונות. ראו חוות דעת נוספות.
בקומת גג חלקית חדשה:	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהו	קומת התוספת במישור הבניין מבוקש מעקה מסגרות בקומת הגג החלקית	בוצע תיאום והתקבל אישור אדריכל העיר כנדרש במלונות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה		ראו חוות דעת נוספות.
מרפסות:	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	מבוקש שינוי כל החזית הקדמית לרחב דיזינגוף	בוצע תיאום והתקבל אישור אדריכל העיר כנדרש במלונות. ראו חוות דעת נוספות.
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	מבוקשת חזית מזכוכית ללא השארת שליש בנוי יתר חזיתות הבניין בהתאם.	בוצע תיאום והתקבל אישור אדריכל העיר כנדרש במלונות. ראו חוות דעת נוספות.

מדיניות הוועדה להקמת מלונות תיירות 197-ב-7

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מקדם צפיפות	לפחות 10 חדרי מלון	12 חדרי מלון	
שטח יחידת דיור	חדר יחיד + רחצה 12.50 מ"ר חדר זוגי + רחצה 18.00 מ"ר	מבוקשים חדרים זוגיים בשטח מתאים	
מעלית	כמות המעליות לא תפחת מאחת לשירות ואחת לנוסעים.	מוצעת מעלית אחת בלבד.	באישור משרד התיירות. ניתן לאשר.
תכנון חדרי שירות	כל 2 קומות יהיה חדר שירות ומחסן לבנים	מבוקשות 3 קומות ביעוד מלון, מוצע חדר לחדרניות בקומת מרתף 1-	באישור משרד התיירות. ניתן לאשר.

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	קומה 1: -2.75 מ' קומה 2: -2.75 מ'	
שימושים:	שטחים המשמשים את העובדים בבניין (מלתחות\מחסן תחזוקה ועוד) בתנאי שיסומנו כרכוש משותף וירשמו בהתאם	בהתאם	ניתן תנאי טכני לסימון השטחים לשימוש העובדים בבניין כשטחים ברכוש משותף בתקנה 27.
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם	
גישה שטח	משטח הדירה / היחידה	מבוקשת גישה משטח מבואת	ניתן תנאי טכני לתיקון.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הנלווה:	המסחרית אליה הוא מוצמד.	הקומה בלבד.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	ללא שינוי בתוואי המרתף מהקיים. ללא בניה בשטח זיקת ההנאה. בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

1. התקבלה חווד צוות תכנון מרכז מתאריך 14/09/21 אשר ממליצה על השימוש המבוקש למלונאות במבנה הקיים ובלבד שתישמר חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף בעומק שלא יפחת מ-4 מ' והכניסה למלון תמוקם בחזית הצד של המבנה. 2. תמ"א 38 לבניין שאינו מגורים מאפשרת תוספת קומה אחת בהיקף קומה קיימת בהיתר. מאחר והבניין אינו למגורים ניתן לקבל מתקנים טכניים בלבד מכוח ג', מדובר בשטח שנועד לשירות הבניין. במקרה הנדון מבוקשת קומה עליונה חלקית (קומה בהקלה). לצורך מילוי הקומה התבקשה הקלה לתוספת 6%, 2.5% לתוספת קומה והקלה לניוד זכויות בלתי מנוצלות בבניין. על אף ובתיק המידע ניתנה המלצה שלילית לתוספת קומה בהקלה לאחר בירור נוסף מול התכנון ניתנה המלצה חיובית בתנאי עמידה בגובה ובנפח הבניה המקבל באזור ההכרזה בתחום תכנית רובע 3. 3. התקבל אישור עקרוני מטעם משרד התיירות להגשת הבקשה בכפוף לכך שאישור המשרד בדבר התאמת התכניות לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, יהווה תנאי למתן ההיתר בפרויקט.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 214 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 214 המותרים על פי תכנית 2063 בשל תוספת קומה
3	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
4	שימוש חורג מתכנית מ משרדים לשימוש של מלונאות לתקופה של מקסימלי שנים
5	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 214 המותרים, עבור התקנת מעלית
6	תוספת 5% משטח הבניה בגין ביצוע התאמות נגישות נכים בתוך מבנה קיים.
7	חילוף שטחים עיקריים מתוך שטחי ממ"קים הנדרשים בתקנות וניודם לקומת הגג החלקית.

#	הקלה
8	הקטנת קו בניין צדדי מ 2.50 עד 1.86 מ' עבור מרכיבי חיזוק מעטפת מבנה קיים תמ"א 38 בכיוון דרום. עיבוי וחיזוק מבנה קיים.
9	הקטנת קו בניין צדדי מ 2.5 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד תמ"א 38 בכיוון צפון. תמ"א 38.
10	תוספת קומה בהתאמה לגובה ונפחי הבניה בתכנית רובע 3 באזור ההכרזה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לאור כך שמדובר על תכנית משנת 1981
2	ניתן לאשר שכן קומת הגג החלקית המבוקשת הינה קומה בהקלה.
3	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38.
4	ניתן לאשר בהמלצת מחלקת התכנון בקומות הקיימות. לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר, מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית שיש להגבילו בזמן.
5	לא ניתן לאשר שכן התכנית כבר כוללת שטחים למעליות.
6	לא ניתן לאשר שכן לא הוצגו התאמות הנגישות הנדרשות מהצורך במבנה הקיים על ידי חוות דעת יועץ נגישות.
7	ניתן לאשר בהתאם לבחינה מעלה.
8	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38. מדובר בחיזוק מינימלי של המעטפת הקיימת.
9	אינה רלוונטית. לא הוצג בתכנון.
10	ניתן לאשר בהתאם לחוות דעת מחלקת התכנון, המבוקש בהתאם לשטחים המותרים ובהתאמה לגובה ונפחי הבניה בתכנית רובע 3 באזור ההכרזה.

תאריך הודעה אחרונה: 14/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מאיר כהנא - טאגור רבינדרנת 2א, תל אביב - יפו 6910502	א. חשש למפגעי רעש וריח כתוצאה מהפעלה של בית מלון בבניין צמוד. מעבר לקיים בבניין משרדים. במיוחד, אך לא רק, באיזור לובי קומת הקרקע. וכן באיזור פינוי ריח עשן מאזור בישול. בנוסף, מקור רעש במידה ותותר פינת ישיבה חיצונית ללובי באיזור המרווח הפנימי המשותף. כאמור, בבניין שלנו ישנן דירות מגורים הפונות למרווח הפנימי המשותף. ב. חשש לפגיעה במרווח הפנימי האחורי שבין 2 הבניינים הצמודים. הקטנת המרווח הפנימי בין הבניינים מהצד של דיזנגוף 163. כאמור, בחלק הבניין שלנו, ישנן דירות מגורים הפונות למרווח הפנימי. כולל חדרי שינה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	א. השימוש לבית מלון היה אפשרי בהתאם לתכנית 58 ולאחריו שונה למשרדים בהתאם לתכנית 2063. אין בשימוש החורג המבוקש כדי להוות מטרד לאור אופי הרחוב והיקף השימוש המבוקש. ב. תפעול וטיפול יעשו בהתאם להוראות רישוי עסקים. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים המטפלים.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	ג. לא מבוקשת פינת ישיבה חיצונית במרווחי הצד והאחורי. ד. לא מבוקשת הקטנת המרווח הקיים.	

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 13.04.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 12.04.2026

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממסחר בשטח 180 מ"ר ומשרדים בשטח 345 מ"ר למלונאות עם 15 יחידות אירוח ומסחר בשטח 143 מ"ר בקומות הקיימות ותוספת קומות עבור משרדים בשטח 187 מ"ר

דרישת התקן:

1.56 מקומות חניה לרכב פרטי עבור המשרדים בקומות החדשות ו - 0 מקומות חניה עבור שימוש חורג בקומות הקיימות (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

מתוכנן: 0 - אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.56** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 05.01.2025

הוגש ניתוח הנדסי.

מוצג חדר אשפה ובו 3 עגלות של 1100 ליטר ו-4 עגלות של 770 ליטר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 24.10.2023

במגרש ובסביבתו קיים עץ אחד שפרטיו וייעודו מוצגים בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. העץ מיועד לשימור.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 19.11.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי תחנת אדריכל מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 22.10.2023

אישור לפתיחת בקשה מבקשה קודמת - חיזוק ותוספת

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת: 11637 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 28/05/2018 (אישור מתוּיֵק במוצגים של אותה הבקשה)

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

עמ' 305
מידע: 22-00460 רישוי: 24-1131 ת.בניין: 0187-163
המלצה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השקמה	15.00	71.00	20.00	שימור	18.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 03.12.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 31.10.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 23.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 117 בגוש 7078 בבעלות פרטית .

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה מתוקף תב"ע 58
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

מגירה 100
סומן תחום זיקת הנאה בקומת הקרקע ובחתיכים.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 25.05.2025)

המלצה לתת היתר
ממליץ לאשר את המבוקש בתנאי התאמת המבוקש למדיניות העירונית לבניה בת קיימא
כולל הצגת אישור המחלקה לבניה בת קיימא

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 29.10.2023)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה משרדים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) מעל 2 קומות מרתף הכוללים:

(א) שימוש חורג מתכנית משרדים בקומות הקיימות לשימוש של מלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית שיש להגבילו בזמן.

(ב) שינויים ותוספות כמפורט:

- לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, שינויים בחזיתות - הגדלת ותוספת פתחים, סגירת פתחים, הסדרת פיר מדרגות ותוספת פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בקומת מרתף תחתונה: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ח. גנרטור, מאגר מים, חדר משאבות ומחסן עבור שימוש המלון.
 - בקומת המרתף העליונה: שינויי פנים להסדרת שטח נלווה ושירותים לבית הקפה בקומת הקרקע, מחסן לשירותי חדרניות המלון, משרדי הנהלת המלון. תוספת שטח לפיר מעלית ופירי תשתיות.
 - בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת חדר אשפה, גרעין מדרגות, פיר מעלית וחדר פירי תשתיות, קבלה ולובי למלון, בית קפה בחזית.
 - קומת ביניים וקומות קיימות 3,2,1: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ארבעה חדרי מלון וממ"ק בכל קומה.
 - תוספת קומה 4 חדשה: תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות עבור 2 משרדים וממ"ק.
 - תוספת קומת גג חלקית, קומה 5: עבור משרד.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון, גדרות בגבולות מגרש ונישה לתשתיות מים ובלוני גז בדופן הבניין במרווח הצד הצפוני.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 חדרי מלון ו-4 משרדים.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת קומה בהתאמה לגובה ונפחי הבניה בתכנית רובע 3 באזור ההכרזה
 - תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 214 מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל % 214 המותרים על פי תכנית 2063 בשל תוספת קומה
 - שימוש חורג מתכנית משרדים בקומות הקיימות לשימוש של מלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית שיש להגבילו בזמן.
 - חילוץ שטחים עיקריים מתוך שטחי ממ"קים הנדרשים בתקנות וניודם לקומת הגג החלקית.
- כולל תמריצים מכח תמ"א 38:
- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 2.50 עד 1.86 מ' עבור מרכיבי חיזוק מעטפת מבנה קיים תמ"א 38 בכיוון דרום. עיבוי וחיזוק מבנה קיים.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לא לקבל את ההתנגדות שכן השימוש לבית מלון היה אפשרי בהתאם לתכנית 58 ולאחריו שונה למשרדים בהתאם לתכנית 2063. אין בשימוש החורג המבוקש כדי להוות מטרד לאור אופי הרחוב והיקף השימוש המבוקש, תפעול וטיפול יעשו בהתאם להוראות רישוי עסקים. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים המטפלים, לא מבוקשת פינת ישיבה חיצונית במרווחי הצד והאחורי, לא מבוקשת הקטנת המרווח הקיים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	אישור משרד התיירות.
9	תיאום וביצוע הנחיות איכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם למפורט בסעיף 6.8 בהוראות תכנית 3360/1
10	הצגת קבלת אישור משרד התיירות בהתאם למפורט בסעיף 6.2 (1) בהוראות תכנית 3360/1
11	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
3	שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו\או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
4	שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו\או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
5	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
	אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר על בסיס דוגמאות בשטח ולפני יציאה

התנאי

למכרז והזמנת חומרים.

4 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד
באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1
- 2 רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
- 3 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים לשרות המלון והמסחר.
ב. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי חלקות המשנה במבנה.
ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על מפלסיהן מהוות יחידת מסחר שאינה ניתנת לפיצול.
ד. רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים.
ה. סימון השטחים לשימוש העובדים בבניין כשטחים ברכוש משותף בקומות המרתף
1. זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרשים הגובלים בכל היקף המגרש,
- 4 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- 5 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- 6 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- 7 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
- 8 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
- 9 אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
- 10 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 לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח, למים ו/או חשמל ו/או גז.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:**

שמעון ברנשטיין: בקשה לשימוש חורג לטובת בית מלון, הבקשה היא מכוח תמא 38, ההמלצה שלנו היא לאשר את השימוש החורג ממשרדים לשימוש למלונאות לתקופה של 10 שנים.

איריס גלאי: מבקשים למחוק את כל התנאים לתעודת גמר כל התנאים מספר 11-14, הם השתרבבו כאן בטעות, אלה תנאים של מתקן חנייה ואין כאן בבקשה מתקן כזה.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה ומוחקים את התנאים ביחס למתקן חנייה.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה משרדים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) מעל 2 קומות מרתף הכוללים:

(א) שימוש חורג מתכנית משרדים בקומות הקיימות לשימוש של מלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית שיש להגבילו בזמן.

(ב) שינויים ותוספות כמפורט:

- לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, שינויים בחזיתות - הגדלת ותוספת פתחים, סגירת פתחים, הסדרת פיר מדרגות ותוספת פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בקומת מרתף תחתונה: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ח. גנרטור, מאגר מים, חדר משאבות ומחסן עבור שימוש המלון.
 - בקומת המרתף העליונה: שינויי פנים להסדרת שטח נלווה ושירותים לבית הקפה בקומת הקרקע, מחסן לשירותי חדרניות המלון, משרדי הנהלת המלון. תוספת שטח לפיר מעלית ופירי תשתיות.
 - בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת חדר אשפה, גרעין מדרגות, פיר מעלית וחדר פירי תשתיות, קבלה ולובי למלון, בית קפה בחזית.
 - קומת ביניים וקומות קיימות 3,2,1: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ארבעה חדרי מלון וממ"ק בכל קומה.
 - תוספת קומה 4 חדשה: תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות עבור 2 משרדים וממ"ק.
 - תוספת קומת גג חלקית, קומה 5: עבור משרד.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון, גדרות בגבולות מגרש ונישה לתשתיות מים ובלוני גז בדופן הבניין במרווח הצד הצפוני.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 חדרי מלון ו-4 משרדים.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת קומה בהתאמה לגובה ונפחי הבניה בתכנית רובע 3 באזור ההכרזה
 - תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 214 מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 214 המותרים על פי תכנית 2063 בשל תוספת קומה
 - שימוש חורג מתכנית משרדים בקומות הקיימות לשימוש של מלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית שיש להגבילו בזמן.
 - חילוץ שטחים עיקריים מתוך שטחי ממ"קים הנדרשים בתקנות וניודם לקומת הגג החלקית.
- כולל תמריצים מכח תמ"א 38:
- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 2.50 עד 1.86 מ' עבור מרכיבי חיזוק מעטפת מבנה קיים תמ"א 38 בכיוון דרום. עיבוי וחיזוק מבנה קיים.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לא לקבל את ההתנגדות שכן השימוש לבית מלון היה אפשרי בהתאם לתכנית 58 ולאחריו שונה למשרדים בהתאם לתכנית 2063. אין בשימוש החורג המבוקש כדי להוות מטרד לאור אופי הרחוב והיקף השימוש המבוקש, תפעול וטיפול יעשו בהתאם להוראות רישוי עסקים. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים המטפלים, לא מבוקשת פינת ישיבה חיצונית במרווחי הצד והאחורי, לא מבוקשת הקטנת המרווח הקיים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	אישור משרד התיירות.
9	תיאום וביצוע הנחיות איכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם למפורט בסעיף 6.8 בהוראות תכנית 3360/1
10	הצגת קבלת אישור משרד התיירות בהתאם למפורט בסעיף 6.2 (1) בהוראות תכנית 3360/1
11	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
3	שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו\או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
4	שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו\או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
5	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	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 פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר על בסיס דוגמאות בשטח ולפני יציאה למכרז והזמנת חומרים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים לשרות המלון והמסחר. ב. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי חלקות המשנה במבנה. ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על מפלסיהן מהוות יחידת מסחר שאינה ניתנת לפיצול. ד. רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסויים ה. סימון השטחים לשימוש העובדים בבניין כשטחים ברכוש משותף בקומות המרתף 1. זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרשים הגובלים בכל היקף המגרש,
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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	לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח, למים ו/או חשמל ו/או גז.

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	26-0233	תאריך הגשה	12/03/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	שרת משה 22	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/176	תיק בניין	0566-022
מס' תב"ע	3729 א, 50, ע1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה טבשי	רבי חייא 7, בני ברק 5139325
מבקש	פליקס אוסטרובסקי	העוגן 7, נס ציונה 7420831
בעל זכות בנכס	לבנה קריספין	שרת משה 22, תל אביב - יפו 6209235
עורך ראשי	גלעד אולמן	ההגנה 16, חולון 5827724
מתכנן שלד	אלי בן ואליד	דרך חברון 101, ירושלים 9348001

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 20-0247 שניתן בתאריך 08/11/2020 להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מגורים וחדר על הגג מעל קומת מרתף, שחזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 12 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, מעל 4 קומות מרתף, עבור 27 יחידות דיור ו-28 מקומות חניה למכוניות באמצעות חניון קונבנציונלי.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 08/11/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 08/11/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0646 מתאריך 08/11/2023 עד לתאריך 08/11/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור מלחמת "חרבות ברזל", המצב הביטחוני המתמשך הוביל לעיכובים לוגיסטיים ותפעוליים משמעותיים.

עלה קושי בעקבות מחסור חמור בכוח אדם, כפועל יוצא מהמצב נוצר מחסור קריטי בפועלים ואנשי מקצוע בענף הבנייה.

בנוסף, במהלך הפרויקט 3 קבלנים שונים עזבו באמצע העבודה, דבר שהצריר התארגנות מחדש ומציאת חלופות.

הבניין כעת ממשיך בבנייה, ובשלבים מתקדמים ולשם כך זקוקים להארכת תוקף לסיום הפרויקט.

נימוקי הבקשה:
כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט, והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 08/11/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 19.03.2026)

המבוקש בהליך בניה

שלד הבניין בנוי במלואו. טרם התקינו את חלונות וויטרינות. מתבצעות עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 08/11/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/11/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006 2 מתאריך 29/04/2026:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 08/11/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/11/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

עמ' 314

מידע: רישוי: 26-0233 ת.בניין: 0566-022

**בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0682	תאריך הגשה	31/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	דרך דיין משה 140, דם המכבים 31	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/534	תיק בניין	0758-140
מס' תב"ע	1,2248, 2691, 367, ג1, קיי, תמ"א/1	שטח המגרש	1,814.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נטע אברהם	המרגנית 6, רמת גן 5258408
מבקש	אורן אברהם	המרגנית 6, רמת גן 5258408
בעל זכות בנכס	נטע אברהם	המרגנית 6, רמת גן 5258408
בעל זכות בנכס	אורן אברהם	המרגנית 6, רמת גן 5258408
עורך ראשי	נילי זיו	שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (מגי אור)

הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות באגף המערבי של הבניין, ע"י תוספת חדרים וממ"ד בצד הדרומי, בנית חדר יציאה לגג מהדירה עם מרפסת הגג ופרגולה צמודה לחדר.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי בן שתי קומות עם 18 יח"ד ב-8 אגפים. הבניין נבנה לפי היתר משנת 1950. המגרש נמצא בין שתי רחובות מקבילות דרך משה דיין ודם המכבים. דירת המבקש פונה לכוון הצדדיים מזרחי בלבד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
97-0502	13/03/1997	97-0975	13/11/1997	הרחבת דירה אמצעית אחת בקומת הקרקע, בבנין טורי בן 2 קומות, ע"י תוספת חדרי מגורים וממ"ד בחזיתות הצפונית והדרומית ושינויים פנימיים בדירה.
08-0408	05/03/2008	08-0265	28/01/2009	שינויים עבור דירה בקומה שניה באגף קיצוני-מערבי, בבניין מגורים טורי, בן 2 קומות, עם 18 יח"ד, הכוללים: - הריסת הדירה ובנייתה מחדש בהבלטה מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע. הדירה הינה בת 3 חדרים וחדר ארונות, ממ"ד ומרפסת מקורה בחזית לרח' משה דיין וסידור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				כניסה לדירה דרך המרפסת המקורה, עם מדרגות פנימיות המובילות לגג הבניין. - בקומת הקרקע - קירות תומכים ללא בניית מעטפת בחזית הצפונית ומעטפת בצד הדרומית בקונטור הרחבה המבוקשת. - על הגג מרוצף - המשך המדרגות הפנימיות, סידור מערכת סולרית של 2 הדירות ובניית מעקה בקונטור הדירה.
15-1109	02/06/2015	16-0694	14/09/2016	הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה, באגף האמצעי של בניין טורי בן 2 קומות, ע"י שינויים בדירה ותוספת חדרים וממ"ד) שיפור מיגון) בצד הצפוני בקונטור ובצד הדרומי מעבר לקונטור דירה קיימת בקומת הקרקע. בניית חדר יציאה לגג מהדירה עם מדרגות פנימיות, מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדר. על הגג מערכת סולרית של האגף.
17-0842	25/05/2017	18-0216	10/05/2018	שינויים בדירה קיימת בקומה השנייה באגף הקיצוני מערבי הפונה לדרך משה דיין, הכוללים: - שינויים בדירה ובצורה ובגודל הפתחים בקירות החיצוניים. - סגירת פתח יציאה לגג והוספת סולם חיצוני במדרגות חיצוניות לגישה לגג העליון.

בעלויות:

הנכס רשום בית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל ופרטי עם 18 תת חלקות .
הבקשה חתומה על ידי בעל הנכס תת חלקה 10, והתקבלו 14 חתימות אשר מהווה 75% הנדרשים על פי
תכנית ג1.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	מ 62 עד 108 מ"ר	112 מ"ר	4 מ"ר (ראה פרסום הקלה)
קו בניין	6 מטר	6 מטר	
קו בניין	3 מטר	3 מטר	
מספר קומות	2	2	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח בניה על הגג	40 מ"ר או 65% בבנייה בו מ"ר זמנית לפי תכנית ג1	40 מ"ר	
גובה נטו	כגובה קומה טיפוסית ולא	2.80 מ'	

עמ' 317
מידע: 24-00782 רישוי: 25-0682 ת.בניין: 0758-140

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג		
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.15 מ'	
נסיגות			
צדדי פפוני	4.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי דרומי	3.20 מ'	3.20 מ'	
התאמה לבנוי	פתח יציאה לגג	קיים	

הערות נוספות:

ההרחבות והתוספת שטח נעשו בהתאם לקווי הרחבה בדירות המקבילות ובהתאמה למרקם סביבתי
וכמו כן בעל החלקה בתת הקרקע חתם על המבוקש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת בניה לא בהינף אחד ולא ברצף בקומה השניה
2	הקלה מקווי ההרחבה וקו בנין בחזית הקדמית לכיוון רחוב דם המכבים
3	הרחבת דירה בקומה שניה בחריגה מקווי ההרחבה בחזית הצפונית והדרומית.
4	הקלה בהרחבת חדר יציאה לגג לא בהתאם לתכנון העתידי.
5	תוספת 6% הקלה מעל 108 מ"ר המותרים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על פי תכנית 2691 ובהתאמה לדירות מקבילות בבניין שהרחיבו בהתאם.
2	הקלה לא רלוונטית תוקן לאחר שיחה עם עורך הבקשה
3	הקלה לא רלוונטית תוקן לאחר שיחה עם עורך הבקשה
4	הקלה לא רלוונטית תוקן לאחר שיחה עם עורך הבקשה
5	ניתן להמליץ לניצול מיטבי של מגרש קטן(התקבל חתימה של קומת הקרקע) תוספת 6% יחסי משטח המגרש (6.04 מ"ר) מעל שטחים המותרים, הרחבת קומה א'.

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק

#	מתנגדים	נימוק
1	גור הלר - דם המכבים 31ה, תל אביב - יפו 6794711, תמר הלר - דם המכבים 31ה, תל אביב - יפו 6794711	תת חלקה 2 (באגף מערבי)
2	טל ניצן - דם המכבים 31, תל אביב - יפו 6794711	תת חלקה 1 (באגף מערבי)
3	נילי זיו - דם המכבים 31, תל אביב - יפו 6794711	הסירה התנגדות

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי התנגדות:

פגיעה ברכוש משותף:

הגג מהווה רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניין. לטענת המתנגדים, המבקשת לנצל חלק מהרכוש המשותף ולהפכו לשימוש פרטי, ללא הסכמת כלל הדיירים וללא פיצוי או הסדרה קניינית/שמאית?ת כנדרש.

השלכות על אפשרות להתחדשות עירונית:

לטענת המתנגדים, הבניין ישן, ללא ממ"דים, והאפשרות היחידה לשיפור בטיחות הדיירים היא באמצעות פרויקט התחדשות עירונית עתידי. מימוש זכויות בנייה על הגג בשלב זה עלול לפגוע בכדאיות הכלכלית של פרויקט כזה ולסכל את מימושו בעתיד.

היעדר הסכמה בין בעלי הזכויות:

המתנגדים מדגישים כי לא הושגה הסכמה בינם לבין מבקשי ההיתר באשר לניצול הגג המשותף, וכי כל עוד לא הוסדר הנושא בהסכמה הוגן בין הצדדים – אין לאפשר קידום הבקשה.

מענה להתנגדות :

הוועדה המקומית אינה עוסקת בבחינת עניינים קנייניים, אלא בנושאים תכנוניים בלבד
הבקשה להיתר הוגשה עם 14 חתימות מתוך 18 בעלי דירות, המהוות את הרוב הדרוש בהתאם לתוכנית ג1, אשר דורשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות.

התקבל תצהיר מהמהנדס המאשר את יציבות הבניין ואת האפשרות להוסיף את הבנייה המוצעת על הגג, ללא פגיעה ביציבות המבנה

מבדיקה במערכת לא נמצאה בקשה פעילה להתחדשות עירונית ביחס לכתובת הנ"ל

כפי שנאמר בסעיף 1, הרוב הדרוש לאישור הבקשה התקבל בהתאם לתוכנית ג1.

בהתאם לנאמר לעיל לא לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 21.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 03.12.2024

תוספת בנייה - הרחבת דיור.

כבמגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. עץ אחד מיועד לשימור והשאר אינם ברי הגנה. העץ נהמיועד לשימור מרוחק מהבנייה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות לבן	2.50	10.00	2.00	שימור	
4	הדר התפוז	6.00	20.00	6.00	שימור	2,500.00
5	אחר	2.50	3.00	1.50	שימור	
6	מנגו הודי	2.50	4.00	1.00	כריתה	
7	אחר	3.00	9.00	3.00	כריתה	
8	יוקה מינים שונים	4.00	5.00	1.00	שימור	
9	הדר התפוז	2.00	7.00	0.50	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויאצ'סלב אלבה 09.04.2025)

המבוקש טרם בנוי
התכנית תואמת למצב בשטח המבוקש טרם בנוי
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 03.12.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 03.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 534 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות חריגות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות באגף קיצוני מערבי של הבניין על ידי תוספת חדרים וממ"ד בצד הדרומי
בניית חדר יציאה לגג מהדירה עם מרפסת הגג ופרגולה צמודה לחדר.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. תוספת בנייה לא בהינף אחד ולא ברצף בקומה השנייה
- 2. תוספת 6% הקלה מעל 108 מ"ר המותרים.

לדחות את ההתנגדויות ומהסיבות הבאות:

הוועדה המקומית אינה עוסקת בבחינת עניינים קנייניים, אלא בנושאים תכנוניים בלבד

הבקשה להיתר הוגשה עם 14 חתימות מתוך 18 בעלי דירות, המהוות את הרוב הדרוש בהתאם לתוכנית ג1, אשר דורשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות.

התקבל תצהיר מהמהנדס המאשר את יציבות הבניין ואת האפשרות להוסיף את הבנייה המוצעת על הגג, ללא פגיעה ביציבות המבנה

מבדיקה במערכת לא נמצאה בקשה פעילה להתחדשות עירונית ביחס לכתובת הנ"ל

כפי שנאמר בסעיף 1, הרוב הדרוש לאישור הבקשה התקבל בהתאם לתוכנית ג1.

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	תנאי למתן היתר: החתמת בעל הזכות בנכס בקומת הקרקע על ביצוע הרחבה עתידי בהתאם הכוללת 6% הקלה לפי הנדון בבקשה זו

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

הילה גל: הרחבה של דירה, בנייה ברצף 6%, יש הסכמות פוזיטיביות של בעלי הזכות בנכס. אני רוצה להוסיף תנאי למתן היתר, החתמה נוספת של בעל הזכות בנכס בקרקע על תצהיר הקלה.
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה. ומוסיפים את התנאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות באגף קיצוני מערבי של הבניין על ידי תוספת חדרים וממ"ד בצד הדרומי

בניית חדר יציאה לגג מהדירה עם מרפסת הגג ופרגולה צמודה לחדר.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת בנייה לא בהינף אחד ולא ברצף בקומה השנייה
2. תוספת 6% הקלה מעל 108 מ"ר המותרים.

לדחות את ההתנגדויות ומהסיבות הבאות:

הוועדה המקומית אינה עוסקת בבחינת עניינים קנייניים, אלא בנושאים טכנוניים בלבד
הבקשה להיתר הוגשה עם 14 חתימות מתוך 18 בעלי דירות, המהוות את הרוב הדרוש בהתאם לתוכנית ג1,
אשר דורשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות.

התקבל תצהיר מהמהנדס המאשר את יציבות הבניין ואת האפשרות להוסיף את הבנייה המוצעת על הגג,
ללא פגיעה ביציבות המבנה
מבדיקה במערכת לא נמצאה בקשה פעילה להתחדשות עירונית ביחס לכתובת הנ"ל

כפי שנאמר בסעיף 1, הרוב הדרוש לאישור הבקשה התקבל בהתאם לתוכנית ג1.

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

תנאי למתן היתר: החתמת בעל הזכות בנכס בקומת הקרקע על ביצוע הרחבה עתידי בהתאם הכוללת 6%
הקלה לפי הנדון בבקשה זו
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	תנאי למתן היתר: החתמת בעל הזכות בנכס בקומת הקרקע על ביצוע הרחבה עתידי בהתאם הכוללת 6% הקלה לפי הנדון בבקשה זו

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
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.

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	24-1302	תאריך הגשה	17/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות החי"ל 11	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7098/158	תיק בניין	0640-011
מס' תב"ע	2324, 2324 א, 3366, 367, 9040, 9086, ג, 1, ע, 1, קי, תמ"א/1, תמ"א 38/3 א	שטח המגרש	1,637.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א. ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	נעמי שינבין	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	לביאה רוזנבלום	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	שלמה כהן	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	נועה כפיר לוין	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	שרון קדם	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	יפעת בלומנקרץ	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	עמרני עמיקם	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	שירלי בן ציון	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	גינה גזלן	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	דב גזית	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	רחל בן ציון	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6971017
בעל זכות בנכס	ורדה ירון	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	יחזקל ניסים	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	רחל כהן	שדרות החי"ל 11, תל אביב - יפו 6731054
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	חנן פומגרין	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	הר דפנה 21, סביון 56506

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין מגורים חדש המורכב מ-2 אגפים הבנויים בקיר משותף, אגף דרומי פינתי הפונה לחזית רחוב שדרות החיל המכיל 19 יח"ד ואגף צפוני הפונה לחזית רחוב קיש המכיל 25 יח"ד, בני 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:
o ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חנייה, חניות אופנועים, חדרי מדרגות ומבואות,

- מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר שנאים, מאגר מים, חדר משאבות.
- בקומת קרקע: כל בניין מתפקד בנפרד ומכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.
- באגף הדרומי:
- בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת במרווח המזרחי וליח"ד 2 חצר נוספת מוצמדת בתוך קווי הבנין לכיוון רחוב קיש.
- בקומות 1-5: 3 יח"ד בכל קומה. בכל הדירות מרפסות חופפות.
- בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
- באגף הצפוני:
- בקומת הקרקע 3 יח"ד הכוללות חצר פרטית מוצמדת בתוך קווי הבנין לכיוון רחוב קיש ויח"ד אחת עם חצר מוצמדת במרווח הצפוני ויח"ד נוספת עם חצר מוצמדת במרווח המזרחי.
- בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה בבנין הצפוני, בכל הדירות מרפסות חופפות.
- בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
- בחצר: גינות, נטיעות, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, גמל מים, פילר חשמל, גדרות בגבולות המגרש.
- בגבול המגרש המערבי זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה להולכי רגל ורמפת כניסה ויציאה לחניון המשותף במפלסי המרתף.

מצב קיים:

מגרש פינתי הפונה לשד' החייל בחזיתו הדרומית ובמערב פונה לרח' קיש. על המגרש קיים בניין בן 3 קומות הכולל 3 כניסות, כאשר 2 כניסות הן מרח' קיש וכניסה אחת משד' החייל, סה"כ 18 יח"ד (בתיק הבנין נמצא רק ההיתר המילולי משנת 1951).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
92-0078	13/01/1992	92-0454	14/06/1992	בניית חדר על הגג שטח 23 מ"ר - הבקשה אושרה
10-0306	18/02/2010	11-0006	25/01/2011	תוספת בנייה הרחבות דיור - קומת קרקע
11-0665	12/04/2011	13-0747	11/07/2013	תוספת בנייה הרחבות דיור - הריסה חלקית של חדר יציאה לגג הקיים והקמתו מחדש עבר דירה העליונה באגף האמצעי
11-0827	18/05/2011	12-0405	30/05/2012	תוספת בנייה הרחבות דיור - הריסת חדר כניסה קיים על הגג ובמקומו הקמת חדר יציאה לגג עם פרגולה מעץ בצמוד, בכניסה האמצעית בדירה העליונה

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב – יפו ובחכירת עזרה ובצרון - 14 חתימות ע"י מיופה כוחם מתוך 18 סה"כ 77%. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א/38, 2324, 3366, 367, 2324, קיי, שכונת יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות			

עמ' 324

מידע: 23-00660 רישוי: 24-1302 ת.בניין: 0640-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תכנית א 2324 לפי תמ"א 38 לפי ג1 סה"כ	לפי תב"ע (2324): 3 קומות טיפוסיות לפי תמ"א 38 (9086): 3 קומות קומת גג חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6 קומות + קומת גג חלקית		
שטחים עיקריים (לא כולל דירות גג) מכח תב"ע תכנית א' 2324 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר מכח תמא 38 א/3 שטח 3 קומות חדשות מכח תמ"א 38 סה"כ עיקרי תב"ע +	טיפוס ג' 84-92 18 יח"ד X שטח דירה מורחבת. (12 יח"ד 104 מ"ר, 6 יח"ד 109 מ"ר) 1902= מ"ר 18 יח"ד * 13 מ"ר 234= מ"ר קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה קיימת + 13 מ"ר עבור כל דירה בקומה 535 מ"ר + (13 מ"ר * 6 יח"ד) לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 613 מ"ר * 3 קומות 1839= מ"ר 3975 מ"ר	3680 מ"ר	עודף מעיקרי 295 מ"ר

עמ' 325
מידע: 23-00660 רישוי: 24-1302 ת.בניין: 0640-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תמ"א שטחי שירות משותפים עד ל-45% בקומת הקרקע משטח הקומה מעל שטח הגרעין בקומה בבניין עד 60 מ"ר לקומה בשני האגפים שטחי מיגון ממ"דים	535 מ"ר * 45% = 241 מ"ר 204 מ"ר 3 קומות * 68 מ"ר עבור ממ"דים: 40 יח"ד * 12 מ"ר לממ"ד = 480 מ"ר סה"כ 925 מ"ר	סה"כ 1220 מ"ר	חריגה של 295 מ"ר קיזוז 295 מ"ר משטח עיקרי
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדוור יהיה מגוון ככל הניתן לפחות 15% מכלל יחידות הדוור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר 78 מ"ר / 3680 מ"ר (שטח עיקרי מבוקש לא כולל ג/1) = 47 יח"ד מתוכם 15% השווים	40 יח"ד מתוכן 8 יח"ד קטנות בשטח עיקרי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ל- 8 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר. ג:1/ 4 יח"ד סה"כ למגרש: 54 יח"ד + 4 יח"ד מכוח ג/1 = 58 יח"ד מתוכם 8 יח"ד קטנות	של עד 63 מ"ר ג:1- 4 יח"ד סה"כ 44 יח"ד	
קווי בניין	קדמי לרח' קיש 9.5 מ'	קדמי לרח' קיש 4.5 מ'	ראה הערה
	לשדרות החיל 9 מ'	לשדרות החיל 6 מ'	ראה הערה
	צדדיים 3 מ'	צדדיים 3 מ'	

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג,1 מדיניות הועדה ותמ"א 3

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	65% לפי תכנית ג-1 או 50% לפי תמ"א 38	תכנית 65%	
שטח דירת גג	לא פחות מ-80 מ"ר	4 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5.5 מ'	0.5 מ' - פורסמה הקלה
נסיגות	2 מ' לחזית	2 מ' לחזית	
	1.2 מ' לצד ולאחור	1.2 / 0 מ'	ראה הערה
בינוי ועיצוב	גישה לשטח משותף	מוצעת גישה לשטח המשותף באמצעות חדר המדרגות הכללי	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות	2 קומות	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים	44 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכה, חניות אופנועים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר שנאים, מאגר מים, חדר משאבות וחדר טרפו.	
תכנית	80%	76%	
שטח חלחול	15%	24%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

קווי בנין

בהתאם לתיאום תכנון מול צוות התכנון ולטובת מיצוי זכויות הומלץ על הקווי בנין המסומנים בתכנית ופורסמו הקלות בהתאם.

תכנית ג1

הבניה מוצעת בנסיגה של מעל 2 מ' מהחזיתות לרחובות שדרות החיל וקיש.
חלק מהבניה בחזית המזרחית והצפונית, מוצמדת לגרעין הבניין אך מוצעת ללא נסיגה מהחזית בשל המשך מגדל הממ"דים, ניתן לאשר כפוף לסעיף 9.3.6 סעיף ו' - תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות בכפוף לאישור מה"ע.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 26 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 44 יחידות דיור סך הכל
2	הצמדת שטחי גינה ליח"ד בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב הקיש
3	הצמדת שטחי גינה ליח"ד בקומת קרקע בחזית הפונה לחזית צידית.
4	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות ברוטו במקום 3 המותרות על פי תכנית, כול קומות קרקע/קומה מפולשת.
5	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב- 13 מ"ר בכל הקומות. 18 יח"ד קיימות, סה"כ 234 מ"ר.
6	הבלטת גזוזטרות לחזית קידמית בשיעור של 1.65 מ' המהווה 36% מן המרווח המותר
7	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.5 במקום 4.5 מ' המותרים על פי תכנית
8	הקלה עבור קו בניין קידמי, לחזית קידמית שדרות הח"ל, מקו בניין 9 מטר לקו בניין 6 מטר.
9	הקלה בקו בניין קידמי , לרחוב הקיש, מקו בניין 9.5 מטר לקו בניין 4.5 מטר
10	תוספת 12 מ"ר לכל 44 יח"ד עבור ממ"דים סה"כ 523 מ"ר
11	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
12	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.5 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום ליידוע הציבור במסגרת תמ"א 38
2	אושר בתאום תכנון מול מחלקת תכנון
3	אושר בתאום תכנון מול מחלקת תכנון
4	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום ליידוע הציבור במסגרת תמ"א 38

#	התייחסות
5	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום ליידוע הציבור במסגרת תמ"א 38
6	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות לחזית קדמית עד 40% מהמרווח הקדמי
7	לא ניתן לאשר שכן מדובר בסטייה ניכרת לתכנית ג1 התכנית הוגשה בהתאם למותר
8	ניתן לאשר בהתאם לתיאום תכנון ובהתאמה למרקם הסביבתי
9	ניתן לאשר בהתאם לתיאום תכנון ובהתאמה למרקם הסביבתי
10	לא נדרשת הקלה - ליידוע הציבור בלבד
11	לא נדרשת הקלה - הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה
12	לא נדרשת הקלה לא בא לידי ביטוי חריגה בתכנית ההגשה.

תאריך הודעה אחרונה: 28/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מירב שמעון - קיש פרדריק הרמן 4א, תל אביב - יפו 6731031	אני מביעה את התנגדותי מהסיבות הבאות: 1. סיכון לנזק לדירה: אני מודאגת שעבודות הביסוס והחפירה יגרמו למפולת קרקע, פגיעה ביציבות המבנה ולנזקים פוטנציאליים אחרים לדירה שלי הן במהלך החפירה או בשלב יישום העוגנים. 2. המעבר המתוכנן מול חלוני צפוי להביא לתנועת רכבים שתפגע בפרטיות ותגרום לרעש. כמו כן, מערכות אוורור סמוכות עלולות להגביר רעש וזיהום סביבתי 3. צפיפות וניהול אתר הבנייה: הקרבה לאתר תגרום לרעש, אבק, וחסימות גישה לאורך כשלוש שנים – ותפגע באיכות החיים לאורך רוב שעות היום. 4. פגיעה כלכלית: סמיכות הבניין החדש עלולה לגרום לפגיעה בפרטיות ולרעש, דבר שעשוי להפחית את ערך הנכס בשכירות או מכירה, גם במהלך תקופת הבנייה
2	שרגא יונגריס - קיש פרדריק הרמן 4א, תל אביב - יפו 6731031, תרצה יונגריס - קיש פרדריק הרמן 4א, תל אביב - יפו 6731031	א. תכניות מרתף יש חוסר בהירות לגבי קומות המרתף (מצוינות פעמיים כמרתף 2-). נבקש תוכנית מתוקנת שתבהיר את החלוקה. ב. כניסת חניון הכניסה לחניון ממוקמת כ-4 מ' בלבד מדירתנו, וצפויה להוות מטרד משמעותי. נבקש לשקול מיקום חלופי. ג. פתח טרפו ומרחב תמרון מיקום פתח הטרפו בעייתי – הרחוב צר ואינו מותאם, ומרחב התמרון עובר לכאורה בשטחנו. נדרש תכנון מחודש. ד. צפיפות חריגה תוספת יח"ד תביא לגידול של כ-250% במספר הדיירים, ללא מענה תשתיתי. נבקש לצמצם את היקף הבנייה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא מתוכננים עוגנים בבקשה, כחלק מהתנאים בהיתר נדרש מבקש הבקשה לנקוט בכל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו. 2. מדובר בהפרעה זמנית, מיקום חדר הטרפו ושטח התמרון מתואם ומאושר בהתאם לדרישת חברת חשמל. 3. מדובר בהפרעה זמנית. 4. ההתנגדות אינה תכנונית, אלא קניינית שהועדה לא דנה בהתנגדויות מסוג זה.	מומלץ לא לקבל
2	א. בתיק הבנין באתר העירוני ניתן לראות את הבקשה כפי שהוגשה לרשות המקומית וכוללת 2 קומות מרתף ושם הקומה מצוין בתחתית תכנית הקומה. ב. הרמפה מתוכננת בתוך קווי הבנין המותרים ובתוך שטח הבינוי, החלקות אינן גובלות אחת עם השניה וישנו כביש ביניהן ברוחב כ- 5 מ' וקו בנין צידי של 3 מ' סך הכל מרחק של כ- 7 מ'. ג. טופל, הגישה לחדר טרפו תבוצע דרך רחוב קיש בלבד. מיקום חדר הטרפו ושטח התמרון מתואם ומאושר בהתאם לדרישת חברת חשמל. ד. הצפיפות התוכננת תואמת את מדיניות התמ"א 38.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 14.07.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 14.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-04/06/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-25/06/2025 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 44 יחידות דיור (33 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-11 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

47.63 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

44 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

9 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון

44 מקומות חניה לאופניים (15 בפיתוח ו-29 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חסר:

5.63 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. תכנית קומות המרתף המתוכננות אינן מאפשרות תכנון של 5.63 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה
2. יש להעלות נספח תנועה בפורמט DWF למגירה 1500- טכני
3. יש להעלות תכנית אדריכלית תואמת לנספח התנועה מתאריך 04/06/2025 למגירה 100- טכני
4. לא ניתן למקם את חניות האופניים על רצועת הגיגון. יש להזיז אותן לריצוף - טכני

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5.63 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים:
- מס' 67- מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43),
- מס' 69- פרק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 09.06.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-8.6.25:

מוצגים 2 חדרי אשפה

חדר אשפה אחד עבור 25 דירות:

כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 ליטר כ"א ו21 מכלים 360 ליטר

חדר אשפה שני עבור 19 דירות:

כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 ליטר כ"א ומיכל 360 ליטר כ"א

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

גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 28.05.2024

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. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 7297 יינטעו עצים ברחבי העיר. עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה במגרש קיימים 15 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 09.06.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-8.6.25:

התכנון המוצע מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 30.10.2023

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	פיקוס קדוש	4.00	35.00	5.00	העתקה	7,447.00
2	פלפלון דמוי-אלה	6.00	20.00	7.00	כריתה	1,101.00
3	שסק יפני	4.00	8.00	3.00	כריתה	
4	שסק יפני	4.00	6.00	1.00	כריתה	
33	פיקוס קדוש	5.00	20.00	4.00	שימור	1,186.00
34	פיקוס השדרות	5.00	30.00	3.00	שימור	4,951.00
35	פיקוס השדרות	5.00	25.00	3.00	שימור	4,539.00
36	פיקוס קדוש	4.50	20.00	1.00	שימור	1,186.00
37	פיקוס השדרות	4.50	30.00	4.00	שימור	4,951.00
38	פיקוס קדוש	3.50	25.00	2.00	שימור	1,853.00
39	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	20.00	4.00	שימור	1,527.00
40	פיקוס קדוש	3.50	20.00	2.00	שימור	1,186.00
41	אזדרכת מצויה	3.50	23.00	2.00	כריתה	628.00
42	הדר המנדרין	3.00	5.00	2.00	כריתה	
43	אזדרכת מצויה	6.50	35.00	3.00	כריתה	1,600.00
44	אזדרכת מצויה	9.00	45.00	8.00	כריתה	3,968.00
45	פיקוס השדרות	7.00	45.00	6.00	שימור	12,240.00
46	פיקוס השדרות	7.00	45.00	7.00	שימור	13,616.00
47	היביסקוס רם	1.50	5.00	1.00	כריתה	
48	שסק יפני	4.00	13.00	3.00	כריתה	
49	פיקוס השדרות	3.50	40.00	3.00	העתקה	6,602.00
50	פיקוס השדרות	3.50	25.00	3.00	העתקה	4,693.00
51	זית אירופי	4.50	10.00	3.00	העתקה	
52	הדר הלימון	4.50	6.00	1.00	כריתה	
53	פיקוס בנימינה	12.00	30.00	9.00	שימור	
54	פיקוס בנימינה	7.00	10.00	4.00	כריתה	
55	פיקוס בנימינה	7.00	20.00	4.00	שימור	2,035.00
56	סייגרוס רומנזוף	12.00	50.00	5.00	שימור	3,629.00
57	סייגרוס רומנזוף	12.00	35.00	5.00	שימור	3,629.00
58	סייגרוס רומנזוף	5.00	20.00	3.00	שימור	1,134.00
59	פיקוס בנימינה	5.00	10.00	6.00	כריתה	
60	הדר המנדרין	3.50	6.00	3.00	כריתה	
61	אגס קלרי	4.00	10.00	2.00	כריתה	
62	הדר הלימון	6.00	15.00	5.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 23.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

ביום 16/07/2024 נחתם הסכם התקשרות בין החברה לבין 16/18 מהדיירים בבניין ברח' קיש 2 ושד' החי"ל 11 תל אביב (להלן: "**הבניין**") הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7098 חלקה 158 וגוש 6978 חלקה 73 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2), בדרך של הריסת הבניין ובניית בניין חדש בהתאם להתחייבויות הצדדים.

העירייה הינה בעלת זכויות הבעלות הרשומות ב- כל דירת מגורים בבניין, לרבות זכויות הבנייה של דירות אלו (להלן: "זכויות בעלות העירייה" ו/או "דירות העירייה הקיימות" בהתאמה).

דירות העירייה הקיימות מוחכרות ע"י העירייה בחכירה ראשית לחברת "עזרה ובצרון" חברה לשכון בע"מ, המחכירה את דירות העירייה הקיימות בחכירת משנה לחוכרים שונים ללא זכויות הבניה, בחכירה לדורות עד ליום 31.03.2048

במסגרת הפרויקט תמכור העירייה ליזם את זכויות הבנייה בלבד בדירות העירייה הקיימות, למעט אותו חלק בזכויות הבניה מכוחו בונה היזם לעירייה את 18 דירות העירייה החדשות כהגדרתו להלן וללא זכויות בעלות העירייה בדירות העירייה החדשות כהגדרתן בהסכם אשר תוותרנה בבעלות העירייה (להלן: "**הממכר**") ותמורת הממכר החברה התחייבה במסגרת הפרויקט לתכנן ולהקים במקרקעין, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, דירת מגורים חדשה בבניין החדש, בשטח שלא יפחת מ- 70 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח מרפסת שלא יפחת מ- 12 מ"ר, ובקומה 1 בניין החדש (להלן: "**דירת העירייה החדשה**"), ולרשמה על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה, ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

בנוסף לדירת העירייה, במסגרת הסכם התמ"א התחייבה החברה להקים עבור חוכרי דירות העירייה הקיימות 18 דירות חדשות במקום דירות העירייה הקיימות, אשר יהיו וירשמו בלשכת רישום המקרקעין בחכירת משנה תחת החכירה הראשית של עזרה ובצרון ובבעלות העירייה (להלן: "**דירות החוכרים החדשות**"), כך שסה"כ העירייה תהא בעלת זכויות בעלות ב- 19 דירות: דירה אחת היא דירת העירייה החדשה כהגדרתה לעיל, ו- 18 דירות החוכרים החדשות לחברה ו/או למי מטעמה לא יהיו כל זכויות שהן בדירות החדשות שבבעלות העירייה.

בכפוף לאישור מוסדות העירייה, 18 דירות החוכרים החדשות יוחכרו ע"י העירייה לעזרה ובצרון אשר תחכיר את דירות החוכרים החדשות לחוכרים אלו בחוזי חכירה משנה חדשים בהתאם למדיניות העירייה/עזרה ובצרון ובהתאם לנוסח חוזה החכירה המקובל בעירייה/עזרה ובצרון, ללא כל מגבלה שהיא מצד החברה ו/או מי מטעמה.

החברה התחייבה במסגרת הפרויקט לתכנן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, חניה תת קרקעית אחת ומחסן אחד לדירת העירייה החדשה, שמיקומם בבניין החדש יבחר ע"י העירייה ראשונה מבין כלל הדיירים, ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה, לרושםם על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין ולהצמידם בתקנון הבית המשותף של הבניין לדירת העירייה החדשה ע"ש העירייה (להלן: "**חנייה ומחסן העירייה**").

דירת העירייה החדשה וחנייה ומחסן העירייה יקראו ביחד להלן: "**יחידת העירייה**".

הדירות אשר מקים היזם בפרויקט שאינן דירות העירייה החדשות, יוחכרו ע"י העירייה ליזם בחכירה מהוונת עד לשנת 2050 + אופציה לתקופת חכירה נוספת מהוונת ל- 99 שנים נוספות, עפ"י הסכם חכירה שיהיה מקובל בעירייה באותה עת.

החברה מצהירה כי הינה מורשית להתחייב בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם התמ"א ובתוספת זו בהתאם לפרוטוקול החברה שנערך כדן, ולא תהיה לחברה ו/או למי מטעמה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

החברה מצהירה שלא נחתמו נספחי שינויים כלשהם בין החברה לשאר הדיירים בפרויקט, אשר לא צורפו להסכם התמ"א, ולא הובטחו לדיירים בבניין תמורה נוספת כלשהי מעבר לאמור בהסכם.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. דירת העירייה סומנה בקו מקווקו ורוד, דירה מספר 4 בקומה ראשונה.
2. הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.
3. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.
4. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה שלוש הצדדים (החברה, עירייה, עזרה ובצרון) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם.
2. מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים.

תנאים להתחלת עבודות:

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2. רישום בפועל של כלל הדירות בפרויקט, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
3. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
4. הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
5. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
6. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 25.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

- לאשר הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש הבנוי ב-2 אגפים בקיר משותף, אגף דרומי פינתי הפונה לחזית רחוב שדרות החיל המכיל 19 יח"ד והאגף הצפוני הפונה לחזית רחוב קיש המכיל 25 יח"ד, בני 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חנייה, חניות אופנועים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים לרבות חדר שנאים, מאגר מים, חדר משאבות.
- בקומת קרקע: כל בניין מתפקד בנפרד ומכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.
- באגף הדרומי:
- בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת במרווח המזרחי.

- בקומות 5-1: 3 יח"ד בכל קומה. בכל הדירות מרפסות חופפות.
- בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
- באגף הצפוני:
- בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת בתוך קווי הבנין לכיוון רחוב קיש יח"ד אחת עם חצר מוצמדת במרווח הצפוני.
- בקומות 5-1: 4 יח"ד בקומה בבנין הצפוני, בכל הדירות מרפסות חופפות.
- בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
- 3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- 3. הצמדת שטחי גינה ליח"ד בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב הקיש ולחזית צידית.
- 4. הבלטת גזוזטרות לחזית קידמית בשיעור של 1.65 מ' המהווה 36% מן המרווח המותר
- 5. הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.5 במקום 4.5 מ' המותרים על פי תכנית
- 4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 5.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
- 5. לדחות את ההתנגדויות, שכן הועדה המקומית דנה בסוגיות תכנוניות בלבד ואילו התכנית הנדונה תוקנה ותואמת להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400)
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
9	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
10	1) חתימה שלוש הצדדים (החברה, עירייה, עזרה ובצרון) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים.

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.

#	התנאי
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 9/4/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
	מפרט העתקת עצים בוגרים מ 9/4/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7297 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	לפני תחילת עבודות, יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-14.2.2024
5	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
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.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	(1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) רישום בפועל של כלל הדירות בפרויקט, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (4) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.

#	התנאי
	(5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
	(6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

- לאשר הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש הבנוי ב-2 אגפים בקיר משותף, אגף דרומי פינתי הפונה לחזית רחוב שדרות החיל המכיל 19 יח"ד והאגף הצפוני הפונה לחזית רחוב קיש המכיל 25 יח"ד, בני 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:
 - ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חנייה, חניות אופנועים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר שנאים, מאגר מים, חדר משאבות.
 - בקומת קרקע: כל בניין מתפקד בנפרד ומכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.
 - באגף הדרומי:
 - בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת במרווח המזרחי.
 - בקומות 1-5: 3 יח"ד בכל קומה. בכל הדירות מרפסות חופפות.
 - בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
 - באגף הצפוני:
 - בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת בתוך קווי הבנין לכיוון רחוב קיש ויח"ד אחת עם חצר מוצמדת במרווח הצפוני.
 - בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה בבנין הצפוני, בכל הדירות מרפסות חופפות.
 - בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
 - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
 - 3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - 6. הצמדת שטחי גינה ליח"ד בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב הקיש ולחזית צידית.
 - 7. הבלטת גזוזטרות לחזית קידמית בשיעור של 1.65 מ' המהווה 36% מן המרווח המותר
 - 8. הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.5 במקום 4.5 מ' המותרים על פי תכנית
 - 4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 5.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
 - 5. לדחות את ההתנגדויות, שכן הועדה המקומית דנה בסוגיות תכנוניות בלבד ואילו התכנית הנדונה תוקנה ותואמת להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400)
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
9	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
10	(1) חתימה שלושת הצדדים (החברה, עירייה, עזרה ובצרון) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים.

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 9/4/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. מפרט העתקת עצים בוגרים מ 9/4/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7297 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	לפני תחילת עבודות, יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-14.2.2024
5	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות.

#	תנאי
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.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	(1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) רישום בפועל של כלל הדירות בפרויקט, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (4) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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	24-1232	תאריך הגשה	08/09/2024	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	הפלמ"ח 28	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6150/777	תיק בניין	1007-028
מס' תב"ע	9040, 691, 3366, 2323 תמ"א 3/38א	שטח המגרש	1,322.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ק.אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	יוסף טנדלר	הפלמ"ח 28, תל אביב - יפו 6722614
בעל זכות בנכס	נוגה סולמי	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	הדס אבן צור	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
עורך ראשי	צבי גבאי	גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388
מתכנן שלד	ערן שילר	חורשה רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסה בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור 36 יח"ד, 10 חנויות בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3. ב-3 קומות המרתף מקומות חניה, מחסנים דירתיים ולמסחר, חדר טרפו, חדר אופניים, חדרי טכניים, מאגר מים וחדר משאבות. בקומת הקרקע: בחזית הקדמית 10 חנויות, הגישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף מרח' בת ציון, חדר אשפה וחדר אופניים. בקומות 1-4 מוצעות 24 יח"ד (6 דירות בקומה). בקומה 5 מוצעות 5 יח"ד. בקומה 6 מוצעות 4 יח"ד. בקומת הגג החלקית 3 יח"ד. בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים.

מצב קיים:

בניין טורי בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית (10 חנויות) ו-12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		744	1954	הקמת בניין בן 3 קומות ומקלט במרתף, קומת קרקע 10 חנויות מסחר, 2 קומות מגורים עם 12 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

בהתאם לנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף עם 22 תתי חלקות (10 בעלי חנויות ו-12 בעלי דירות), מתוכם, 18 דיירים חתמו על ההסכם, המהווים כ-82% מכלל בעלי הזכויות. הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס באמצעות מיופה כוח מטעמם ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
גובה קומה עם חזית מסחרית		X	4.35 מ' - 4.5 מ' המותרים

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2323, אזור מגורים ג טיפוס ב/67/ח1, K, 691, מדיניות לתמ"א 38)			
מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
לפי תכנית 2323:	3 קומות כולל מסחר	7 קומות וקומת גג חלקית (במסגרת תכנית 5000)	פורסמה הקלה לקומה - ראה התייחסות להקלה בפירסומים
לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה:	3 קומות		
לפי תכנית ג'1:	קומת גג חלקית		
סה"כ	6 קומות וקומת גג חלקית		
לפי נספח עיצוב של תכנית 5000	עד 8 קומות		
שטחים עיקריים: (לא כולל דירות גג)			

עודף של 191 מ"ר משטח עיקרי	<u>2815 מ"ר</u>	1104 מ"ר (12 * 92) לפי היתר מס' 744 כ-288 מ"ר 156 מ"ר <u>1458 מ"ר</u> (3 * 486) <u>3006 מ"ר</u>	מכח תכנית 2323 שטח דירה מורחבת מכח 691 חזית מסחרית מכח תמ"א 38 / 3 א - 13 מ"ר לכל 12 דירה קיימת - שטח לפי קומה טיפוסית קיימת (לפי היתר מס' 744) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בקומה טיפוסית [6 * 13] + 408 = 486 מ"ר <u>סה"כ השטחים העיקריים (לא כולל מסחר):</u> <u>סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול A:</u> (לא כולל דירות גג) בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) עד 45% משטח הקומה $45\% * 572 = 257$ מ"ר שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין: $60 + (2 * 5) + (2 * 4) = 78$ מ"ר מרחבים מוגנים: 9 * 33 + קירות <u>סה"כ שטחי שרות:</u>
190 מ"ר חריגה מקוזזים מעודף שטח עיקרי	<u>1081 מ"ר</u>	257 מ"ר 234 מ"ר (78 מ"ר * 3 קומות) 400 מ"ר <u>891 מ"ר</u>	צפיפות לא כולל ג'1 לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה מ-2020 הצפיפות
	33 יח"ד	34 יח"ד לפי שטח עיקרי	

יחשב לפי שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר עיקרי בבניין (ללא יח"ד המסחר) קווי בניין	של הבניין (2709 מ"ר/78 מ"ר)		
קדמי לרח' פלמ"ח	3.00 מ'	5.00 מ'	
קדמי לרח' בת ציון	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי לרח' מס' 1352	4.00 מ'	4.00 מ'	
אחורי דרומי	4.00 מ'	4.00 מ'	
נסיגות קומת קרקע לפי מדיניות בניין פינתי נסיגה רציפה של 50%	2.50 מ'	V	

בנייה על הגג: תכנית ג1 לבנייה חדשה – בנייה בזמנית

שטח/תכסית	מותר	מוצע	סטייה
מותר דירה בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר	3 דירות בשטח שאינו פחות מ- 80 מ"ר כולל ממ"ד		
שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% כ- 65%		
גובה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2.92 מ' 4.9 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזיתות הקדמיות 1.2 מ' מחזית צידית	0.00, 2.00 מ' לחזיתות הקדמיות 0.00 מ'	פורסמה הקלה
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג	V	
	בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	V	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	+ 2	+ 2	
שימוש	4 קומות לחניה	קומה לחניה	
	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	54 מקומות חניה ב- 3 הקומות, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים	
תכסית חילחול	15% = 198 מ"ר	כ- 17% - כולל ריצוף מחלחל	

הערות נוספות: 1. הוצג אישור צוות תכנון לתכנן הרמפת ירידה לחניון. 2. הוצגה השגה של מידע תכנוני לעניין קווי הבניין: קו הבנין לכיוון חזית רחוב בת ציון 4 מ' קו הבנין לכיוון חזית רחוב מס' 1352 – 4 מ'	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבקשה כוללת הריסת מבנה טורי בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית (10 חנויות) ו-12 יחידות דיור, והקמת מבנה חדש, בן 7 קומות מגורים עבור 36 יח"ד חדשות, מעל קומה קרקע כוללת 10 יחידות מסחר, ובנוסף-3 קומות מרתף חניה
2	הבניה החדשה המוצעת מתוקף תמ"א 38 (תיקון 3א') הוספת שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות למבנה בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת הקרקע כוללת יחידות מסחר, קומה 1 בהקלה וקומה חלקית מכוח ג1.
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 (תיקון 3א'), לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
4	קו בניין קדמי לרחוב הפלמ"ח 5 מ' במקום 6 מ' שמותר לפי 691 באישור אגף תבע צוות מזרח
5	הוספת קומה 1 מעל ל 3 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 8 כולל קומת קרקע וקומת גג לפי ג1'
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צד
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לכיוון הפלמ"ח וחזיתות לרחובות המשניים 1.6 מ. מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 40 % מן המרווח המותר.
8	העברת זכויות בין הקומות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38
2	לא רלוונטי - פירסום חוזר על עצמו בדומה לסעיף 1
3	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38
4	ניתן לאשר - בהמשך להמלצת צוות תכנון.
5	ניתן לאשר - בהמשך להמלצת צוות תכנון.
6	לא נדרשת הקלה.
7	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון כאשר אין חריגה מהמרקם הסביבתי.
8	אין רלוונטיות לניוד השטחים שכן מדובר בסל זכויות

תאריך הודעה אחרונה: 12/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורנה מרדכי - הפלמ"ח 27, תל אביב - יפו 6677226	להלן אפרט את התנגדותי: 1. אנחנו גרים בשכונה היפיפייה הזו קרוב ל- 30 שנה. אנחנו

נימוק	מתנגדים	#
ותיקי השכונה שנפעמים כל יום מחדש מיפוייה של השכונה. יופי כפרי, אוטנטי, אווירה אינטימית, שקטה, נעימה ומיוחדת במינה - פנינה של ממש. 2. לא רק שהפרוייקט יהרוס את יופייה ואופייה של השכונה ייתרה מכך כל תהליך הבנייה לגובה יהפוך את חיינו לענן אבק, רעש אחד גדול, משאיות, דפיקות, מנופים, צעקות של פועלי הבניין ומי כמוכם יודע טוב יותר את התהליך ואורכו. סיוט עלי אדמות ! 3. בחרנו את מגורינו במיוחד במקום שקט, לא מגדלים רבי קומות אלא בכוונה תחילה לשקט ולשלווה. 4. אנחנו מודעים לעובדה של התחדשות עירונית, אך פרוייקט זה יהרוס כליל את השכונה וימנע מאיתנו איכות חיים. 5. לחיות באבק, רעש, משאיות, מנופים וכל הכרוך בתחדשות תעלה לנו בשקט הנפשי שלנו, בכסף שלנו, ביופי שיש לנו ובאיכות החיים בה החלטנו, בחרנו ושילמנו על מנת לחיות כאן בשכונה שלנו. 6. אני עובדת מהבית בין פעמיים ל- 3 פעמים בשבוע. באופי עבודה שכזה אין סיכוי שאצליח להמשיך ולהתפרנס באותה דרך. יהיה בלתי אפשרי להשאיר חלונות פתוחים (כאשר מזג האוויר מאפשר זאת) ולהנות ממזג אוויר נעים, בלי רעש, עשן ואבק). 7. חיינו יהפכו להיות סיוט מתמשך ובלתי נסבלים בעליל. 8. הבניין בו אנחנו גרים נמצאים ממול הבניין אותו אתם מתכננים להרוס ולבנות בניין חדש בן 7 קומות. 9. ההבדל בין בניין בן 3 קומות לבין 7 קומות הוא מהותי מבחינת מזג האוויר ובעיקר שמש ואוויר. תהיה חסימה בלתי נסבלת. 10. העומסים הכבדים שיהיו ברחוב כה קטן ויפה יהפכו לבלתי נסבלים שלא לדבר על מקומות החנייה שיתמעטו ממילא בעקבות המדיניות החדשה. 11. כולי תקווה שתתחשבו בהתנגדות שלי וכפי שתיארתי לעיל. 12. אחד מהמנהלים שלי בעבר אמר לי ... אם את באה עם בעייה תבואי גם עם פתרון. קשה לי מאוד מאוד אם כי פתרון צריך לבוא בהסכמת שני הצדדים תוך סיעור מוחות והסכמה הדדית. תתחשבו בותק שלי כתושבת העיר וברצון שלי לגור בביתי בשלווה ובשמחה. אני רוצה להאמין שההתנגדות שלי תישקל בכובד ראש. תודה, אורנה מרדכי		
החנות ממוקמת ברחוב הפלמח 28 - הוא הבניין נשוא בקשה זו ומכאן התנגדותי. אני משכיר את החנות מעל 25 שנה. הדבר יגרור פגיעה בפרנסה שלי ובמוניטין רב השנים שלי. איכות החיים שלי הולכת להיפגע בצורה משמעותית. לוקחים ממני את מקור פרנסתי וגם את איכות החיים. דירתי נמצאת מול החנות אותה אני משכיר. הפלמח 27 והפלמח 28.	אורנה מרדכי - הפלמ"ח 27, תל אביב - יפו 6722613, יואל מרדכי - הפלמ"ח 27, תל אביב - יפו 6722613	2

#	מתנגדים	נימוק
		חשוב לי לציין כי אשתי ואני גרים ברחוב הפלמח 27 וכי אנחנו הולכים להינזק פעמיים בשל פרוייקט זה. גם הפרנסה וגם איכות החיים שיצרנו בשכונה שהיא פנינה שלא תסולא בפז. אנחנו הולכים לשלם בפרנסה ובשקט הנפשי שלנו. השכונה היא שכונה שקטה, אינטימית עם אווירה כפרית. הפרוייקט הזה הולך לגזול לנו את כל הטוב הזה. העתיד הכלכלי חשוב לי ולמשפחתי מאוד. כן אני מוכן לשקול אפשרות לביטול ההתנגדות כנגד פיצוי הולם לאור הוותק והמוניטין הרב שיצרתי והקמתי מזה שנים רבות. יש בכוונתי לשמור על שלווה נפשי, להמשיך לעמול לעתיד כלכלי טוב שלי ושל אשתי ומשפחתי. מי יתן ונגיע לעמק השווה בדרך של שלום וכבוד.
3	סטלה אבידן - לה גוארדיה 38א, תל אביב - יפו 6731106, שרה מילוא - בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720	1. קיימת תקלה טכנית המונעת גישה למסמכים קריטיים (כמו נספח החניה והתנועה), מה שפוגע ביכולת לגבש תגובה מקצועית. 2. עקב מצב המלחמה ולוח הזמנים הקצר, לא ניתן היה להתייעץ עם אנשי מקצוע בנושאים מורכבים כמו דיפון וסקר עצים. הסתייגות מההקלות: התנגדות עקרונית לתוספת קומה, חריגה בקווי מגרש והבלטת מרפסות. מבקשים ארכה להגשת ההתנגדות ושומרים על הזכות להוסיף טיעונים ותיקונים בהמשך.

התייחסות להתנגדויות:

1. אנו עוסקים בנושאים תכנוניים בלבד ועל כן בנושא קנייני יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
2. בבדיקה מרחבית נבדק נושא השטחים ונמצא כי אין חריגה בשטחים וניתנה המלצה ע"י צוות התכנון להוסיף קומה לטובת מימוש הזכויות הקיימות בסל זכויות השטחים של הבניין הנדון.
3. מבדיקה נמצא כי קיימת אפשרות לפתוח תכניות דרך מערכת GIS לצורך עיון בתכניות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 19.03.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 19.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-18/12/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-18/03/2026

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 36 יחידות דיור (30 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-6 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר) ו-288 מ"ר מסחר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

זרישת התקן:

- 41.76 מקומות חניה לרכב פרטי (36 למגורים ו-5.76 למסחר)
- 3 מקומות חניה נגשים (2 למגורים ו-1 למסחר)
- 6 מקומות חניה לאופנועים (4 למגורים ו-2 למסחר)
- 37 מקומות חניה לאופניים (36 למגורים ו-1 למסחר)

מתוכנן:

- 44 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 3 מקומות חניה נגשים ב-3 קומות החניון התת קרקעי
- 6 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
- 37 מקומות חניה לאופניים (20 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-17 בשטח הפיתוח)
- מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חסר:

0.76 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.76 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67- מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פרק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 3-1) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.12.2025

מוצגים 2 חדרי אשפה אחד עבור המגורים 36 יחידות דיור והשני עבור מסחר שטח 290 מ"ר הוטען למגירה 5200 מסמך ניתוח הנדסי עבור חישוב נפח האשפה:

- בבית משותף, 36 דירות כלי אצירה נדרשים ע"פ חישוב מדיניות בנושא האשפה:
- 3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

מסחר בשטח 290 מ"ר כלי אצירה נדרשים ע"פ ניתוח הנדסי:

- 3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- מכבש קרטונים וכלוב קרטונים

התכנון מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 20.11.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 125,014 ₪. יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 118,014 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקין

עמ' 347

מידע: 22-02738 רישוי: 24-1232 ת.בניין: 1007-028

עצים 18 ו 20 מאושרים לכריתה ע"י פקיד יערות העירוני
עצים 19 ו22 לשימור בליווי אגרונום
עצים 4-13, 24-23, 16-15 מאושרים לכריתה ממקמים על רמפת הכניסה לחניה

המלצה: לתת היתר

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.12.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-18.12.25:

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.04.2023=

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	סיסם הודי	11.00	20.00	6.00	כריתה	1,718.00
2	וושניגטוניה חסונה	5.00	40.00	1.00	כריתה	
3	סיסם הודי	12.00	30.00	8.00	כריתה	5,799.00
4	סיסם הודי	8.00	25.00	6.00	כריתה	2,661.00
5	אזדרכת מצויה	6.00	20.00	5.00	כריתה	441.00
6	אזדרכת מצויה	5.00	30.00	4.00	כריתה	882.00
7	אזדרכת מצויה	8.00	33.00	4.00	כריתה	1,067.00
8	סיגלון עלי-מימוסה	10.00	30.00	6.00	כריתה	4,487.00
9	סיגלון עלי-מימוסה	14.00	75.00	12.00	כריתה	32,216.00
10	פיקוס קדוש	15.00	42.00	9.00	כריתה	5,882.00
11	פיקוס קדוש	15.00	65.00	11.00	כריתה	14,089.00
12	סיגלון עלי-מימוסה	11.00	60.00	8.00	כריתה	10,309.00
13	סיסם הודי	7.00	21.00	6.00	כריתה	1,894.00
14	'סיסם הודי	5.00	10.00	3.00	כריתה	
15	אזדרכת מצויה	6.00	70.00	5.00	כריתה	6,401.00
16	סיסם הודי	7.00	25.00	6.00	כריתה	3,150.00
17	אזדרכת מצויה	5.00	16.00	4.00	כריתה	669.00
18	ברכיכיסון אוסטרלי	10.00	51.00	6.00	כריתה	13,476.00
19	ברכיכיסון אוסטרלי	11.00	38.00	5.00	שימור	4,988.00
20	ברכיכיסון אוסטרלי	8.00	48.00	5.00	כריתה	11,937.00
21	אזדרכת מצויה	6.00	14.00	4.00	שימור	480.00
22	ברכיכיסון אוסטרלי	11.00	40.00	6.00	שימור	8,290.00
23	'סיגלון עלי-מימוסה	13.00	50.00	9.00	כריתה	7,159.00
24	אזדרכת מצויה	14.00	23.00	8.00	כריתה	777.00
25	זית אירופי	6.00	27.00	6.00	שימור	12,053.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.03.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 03.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 777 בגוש 6150 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 אישור איכות הסביבה ביחס לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום.

תוכננה גדר בנויה רציפה לאורך הגבול עם המגרש החום.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 11.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור 36 יח"ד, 10 חנויות בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א.
ב-3 קומות המרתף 44 מקומות חניה, מחסנים דירתיים ולמסחר, מאגר מים וחדר משאבות, חדר טרפו, חדרי אופניים וחדרים טכניים.
בקומת הקרקע: בחזית הקדמית 10 חנויות, הגישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף מרח' בת ציון, חדר אשפה וחדר אופניים.
בקומות 1-4 מוצעות 24 יח"ד (6 דירות בקומה).
בקומה 5 מוצעות 5 יח"ד.
בקומה 6 מוצעות 4 יח"ד.

בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.

בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים.

3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה: תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה. תוספת 13 מ"ר ל-12 יח"ד הקיימות בבניין. הוספת שטח עבור 3 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 3 יח"ד.

4. לאשר את ההקלות הבאות:

○ תוספת קומה מעבר ל-6 קומות המותרות בהתאם לתב"ע ותמ"א בהמלצת צוות תכנון.

○ קו בנין קידמי לרחוב הפלמ"ח 5 מ' במקום 6' בהתאם להמלצת צוות תכנון.

○ נסיגה בבניה בו זמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.

○ הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.76 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

6. לדחות את טענות המתנגדים, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות הועדה והנחיות מרחביות ועומדת בדרישות הועדה המקומית.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת ברוחב 2.5 מ' לאורך רחוב הפלמ"ח הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
12	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר חתכים ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת עץ מס' 21 המיועד לשימור ובשורשיו. 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	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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 125,014 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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 ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
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.
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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
3	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#	התנאי
	ג. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור אגף הנכסים
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: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור 36 יח"ד, 10 חנויות בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א.
ב-3 קומות המרתף 44 מקומות חניה, מחסנים דירתיים ולמסחר, מאגר מים וחדר משאבות, חדר טרפו, חדרי אופניים וחדרים טכניים.
בקומת הקרקע: בחזית הקדמית 10 חנויות, הגישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף מרח' בת ציון, חדר אשפה וחדר אופניים.
בקומות 1-4 מוצעות 24 יח"ד (6 דירות בקומה).
בקומה 5 מוצעות 5 יח"ד.
בקומה 6 מוצעות 4 יח"ד.
בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים.
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה: תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה. תוספת 13 מ"ר ל-12 יח"ד הקיימות בבניין. הוספת שטח עבור 3 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 3 יח"ד.
4. לאשר את ההקלות הבאות:
 - o תוספת קומה מעבר ל-6 קומות המותרות בהתאם לתב"ע ותמ"א בהמלצת צוות תכנון.
 - o קו בנין קידמי לרחוב הפלמ"ח 5 מ' במקום 6' בהתאם להמלצת צוות תכנון.
 - o נסיגה בבניה בזמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.

ס הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.76 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

6. לדחות את טענות המתנגדים, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות הועדה והנחיות מרחביות ועומדת בדרישות הועדה המקומית.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת ברוחב 2.5 מ' לאורך רחוב הפלמ"ח הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400).
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
12	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר חתכים ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת עץ מס' 21 המיועד לשימור ובשורשיו. 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	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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 125,014.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

#	תנאי
	החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
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.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
3	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור אגף הנכסים
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

עמ' 354

מידע: 22-02738 רישוי: 24-1232 ת.בניין: 1007-028

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-0804	תאריך הגשה	01/06/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	פרץ י ל 38	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	8944/6	תיק בניין	0036-038
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, אף, ג1, ע1, תמ"א/1, תת"ל/70א, תת"ל/71ב	שטח המגרש	1,337.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יונה בהרי	דה רוטשילד בת שבע 140, תל אביב - יפו 652716
מבקש	סוהו בהרי בע"מ	ראשון לציון 140, תל אביב - יפו 6605400
בעל זכות בנכס	סוהו בהרי בע"מ	ראשון לציון 140, תל אביב - יפו 6605400
עורך ראשי	שמואל רזה	צבי 12, רמת גן 5250429
מתכנן שלד	צבי וינלס	ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (חיים כהן)

שינויים ותוספת שטח שבוצעו בפועל בבניין למגורים בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג עם קומת עמודים מפולשת מעל 2 קומות מרתף, עבור 70 יח"ד שאושר בהיתר משנת 2006, הכוללים: - עיבוי פנימי שלקירות של המרתפים, העמקת רצפה ותוספת שטח למרתף התחתון עד גבול המגרש הקדמי עם סידור רצועה בעומק 2.5 מ' לאורך חזית לרחוב מוקפת קירות מקבילים עם מילוי אדמה ביניהם. - סידור מחסנים דירתיים וחדרי שירות נוספים במרתפים ושינויים קונסטרוקטיביים. לאחר השינויים ב-2 קומות מרתף ניתן פתרון ל- 49 מ"ח (24 מ"ר במרתף התחתון ו- 25 מ"ח במרתף העליון), לעומת 48 מ"ח אושרו בהיתר. - שינויים בקומת העמודים לרבות הגדלת לובי המשותף על חשבון שטחי גיבון מקורים, סידור מחסן אופניים במקום 2 מקומות חניה בהיתר תוך ביטולן ומתן פתרון חלופי עבורן מעל שטח מחלחל בהיתר כחלק מ-21 מקומות חניה מעל הקרקע, לעומת 22 בהיתר. * כלומר לא חל שינוי במספר מקומות חניה כלפי המאושר בהיתר, אלא במיקומם כמפורט לעיל. - שינויים בחזיתות, במעבר המשותף ובתוך הדירות כולל הכניסה לחדרי ממ"ד ללא תוספת שטח בקומות טיפוסיות. - הרחבת המעבר המשותף על חשבון שטחן של 4 דירות בקומה השישית (העליונה) ושינוי בחדר המדרגות והרחבתו על חשבון פיר אוורור קומתי בצמוד לו. - הגדלת השטחים המשותפים המקורים והסדרת יציאה לגג משותף מתוכם מתוקף תכנית ג1, שינויים בחלוקת מרפסות הגג והגבהת המעקה המפריד בין המרפסות. - שינויים במהלך המדרגות הכלליות לגובה כל הקומות. * מדובר בהכשרת השינויים שנעשו בפועל בבניין הנדון בסטייה מהיתר ולא אושרו ע"י הוועדה בבקשות קודמות.

מבנה מגורים מאוכלס בן 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומה מפולשת חלקית ו-2 קומות מרתף עבור 70 יח"ד. המבוקש בנוי במלואו.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
04-0976	18/08/2004	6-0520	16/05/2006	היתר מקורי להריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש למגורים, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת העמודים, עבור סה"כ 70 יחידות דיור ו14 חדרי יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף. במסגרת ההיתר אושרו 70 מ"ח.
09-0119	2009			בקשה להכשרת שינויים שנעשו בפועל בבניין הנדון בסטייה מהיתר (כמעט אותם שינויים המבוקשים כעת במסגרת הבקשה הנוכחית) אשר אושרה ע"י הועדה בתנאים אך לא הגיע לכדי הוצאת היתר בניה כדין.
10-1275	2010			בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה שהתקבלה בשנת 2009 לשינויים בבניין הנדון ובנוסף בקשה לביטול 4 מ"ח שאושרו בהיתר המקורי והשתתפות בקרן חניה. הוסבר לוועדה שהשינויים שאושרו בהחלטת הועדה קודמת הביאו להפחתת מספר מקומות החניה שאושרו בהיתר המקורי, אך לא תאמו את נספח התנועה. הפחתת מקומות החניה לא נלקחה בחשבון באותה החלטת ועדה. בסופו של דבר הבקשה אושרה ע"י הוועדה להשתתפות בקרן חניה עבור 4 מ"ח חסרים מאחר והשינויים בוצעו בפועל ואין מקום להוסיף חניה נוספת במרתף. דרישות הוועדה מולאו , אך לא שולמו אגרות בניה והיטלים במועד תוקפה של ההחלטה ולא הוצא היתר.
20-0654	2020			בקשה להכשרת שינויים שנעשו בפועל בבניין הנדון בסטייה מהיתר (כמעט אותם שינויים המבוקשים כעת במסגרת הבקשה הנוכחית) אך לא אושרה ע"י הוועדה שכן בין היתר: א. ללא הגשת חישוב מפורט לגבי עמידה בשטחים העיקריים המותרים בכל הבניין וללא פרסום הקלה בגין חישוב הפרשי ממ"דים על

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בסיס התקנה החדשה. ב. ללא הגשת חישוב מפורט לגבי עמידה בתכסית המותרת לפי תכנית ג1 לשינויים המוצעים בקומת חדרי היציאה לגג. ג. הגדלת תכסית המרתף התחתון עד גבולות המגרש ללא מתן פתרונות ניקוז למי נגר עילי כנדרש בתכנית ע1

בעלויות:

הנכס כולו בבעלות חברת סוהו בהרי בע"מ והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם החברה.

בניה תת קרקעית (תכנית ע1, הנחיות מרחביות).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית קומות המרתף	90% משטח מגרש וזאת בתנאי הבטחת פתרון חלחול כנדרש.	המרתף העליון אושר עד גבולות המגרש עם פתרונות חלחול נקודתיים ע"י 2 פירים מחלחלים פנויים מבינוי תת קרקעי לגובה 2 קומות המרתף המהווים כ-4.5% משטח המגרש.	הקטנת אחד מפירי החלחול שאושרו בהיתר המקורי תביא להקטנת השטח המחלחל ללא הוכחה למציאת מיקום חלופי עבור אותם 2 מ"ח. הכל בהתאמה לחו"ד מכון הרישוי.
מספר קומות	2	ללא שינוי.	
גובה קומת מרתף	4 מ' נטו.	בהתאם למותר.	
שימושים	שטחי שירות ושטחים נלווים ע"פ תכנית ע1.	בהתאם למותר.	

בניה על קרקעית (44.אף. פרוטוקול 219 תכנית מ)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	בהתאם לתכנית: 177.5% משטח המגרש המהווים 2373 מ"ר בחלוקה הבאה: קומת קרקע: 50% קומת ביניים: 37.5% 2 קומות טיפוסיות: 45% כל אחת. בהתאם לפרוטוקול 219 ניתן להפוך את קומת הבינים לקומה רגילה ליצירת קומות שוות תוך עמידה בשטחים	לא ניתן לחשב היות ולא ברור כמה שטחים עיקריים שאושרו בהיתר הפכו לשטחי שירות בעקבות שינוי בתקנות.	לא ניתן לחשב שכן השטחים שהפכו מעיקרי לשירות לא סומנו בהתאם לתקנות (ראה הערה מספר 1).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המותרים.		
שטחי שירות	א. 711 מ"ר המהווים 30% מסך השטח העיקרי המותר. ב. שטחי ממ"דים בהתאם למספר הדירות. ג. שטחי שירות בגין חניה מבונה בתחום קומת הקרקע	לא ניתן לחשב שכן לא כל השטחים המקורים בקומת הקרקע נכנסו למניין השטחים. בנוסף נראה כי שטח חדר האופניים בקומת הקרקע נכלל במסגרת שטחי חניה מבונה בניגוד לתקנות.	לא ניתן לחשוב שכן קובץ חישוב השטחים נערך בניגוד לתקנות.

בניה על הגג (1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית הבניה על הגג	65% משטח הגג.	בקומת הגג אושרו 14 חדרי יציאה לגג ושטחי שירות נוספים בתכנית כוללת של 49% משטח הגג על פי תכנית ג. לא ניתן לחשב את התכנית הקיימת כיום על הגג שכן לא הוצגו כל השטחים המקורים על הגג.	קיימות סככות על הגג המגיעות עד מעקה הגג שלא סומנו במפרט הבקשה ולא ניתן לחשב את התכנית המבוקשת.
גובה הכולל של כל הבנייה על הגג.	לא יעלה על 5 מטרים מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג ו/או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג.	בהתאם לנדרש	
גישה לגג משותף.	הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המוצבים על הגג.	הגישה למתקנים הטכניים ולשטחים המשותפים על הגג תיעשה ע"י סולם דרך חדר המדרגות.	
נסיגות בבניה על הגג.	א. 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין. ב. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.	ישנם סככות המגיעות עד קצה המעקה ללא שמירת נסיגה כדרש.	סככות עד קצה המעקה שלא הוצגו במפרט ושלא ניתן לאשר.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר		X
לא מובן מה פתרון האוויר עבור חדר המדרגות הכללי שכן		

הערות	לא	כן	
הפתח המאושר נאטם לטובת הרחבת הגרעין המשותף בקומת חדרי יציאה לגג.			פנימית/חיצונית
לפי תצ"א נראה כי ישנם סככות לא מאושרות המגיעות עד מעקה הגג שצריך לסמנם לפירוק.	X		שטח המצללה
בהמשך לסעיף הקודם.	X		קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	מפלס כניסה קובעת
הקטנת השטח המחלחל בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי.	X		חלחול

הערות נוספות:

1. הנכס נמצא בתחום תכניות F, 44 ותכנית מ כאשר השטחים העיקריים המותרים על פי התכניות הנ"ל הם 177.5% משטח המגרש המהווים 2373 מ"ר לבניין בן 3 קומות כולל קומת ביניים מעל קומת קרקע מסחרית. בהתאם להיתר משנת 2006 אושר בניין בן 5 קומות מעל קומה מפולשת חלקית לאחר אישור הקלה להפיכת קומת המסחר לקומה מפולשת בגובה של 2.5 מ'. השטח העיקרי בהיתר זה עמד על 2689 מ"ר המהווה 201% משטח המגרש. חישוב השטח הנ"ל נעשה על בסיס חישוב זכויות מוטעה של 187.5% אשר עליו הועדה אישרה 16% (2.5%+2.5%+5%+6%) נוספים כהקלה לתוספת שטח בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. במסגרת היתר זה אושרו ממ"דים בשטח ברוטו של 11.5 מ"ר כאשר לאור התקנה הישנה אשר הייתה נהוגה אז 7.5 מ"ר מתוכם חושבו כשטח שירות והשטח העודף נכנס במניין השטחים העיקריים. בעקבות שינוי התקנה אשר הגדילה את השטח המינימאלי המותר של ממ"ד ל-12 מ"ר ברוטו מבוקש להפוך את השטח העיקרי שאושר בהיתר לשטח שירות דבר שלא קיבל ביטוי בבקשה בניגוד לנקבע בתקנות.

בנוסף במסגרת ההיתר הנ"ל אושרו "מרפסות מדלגות" אשר חלק קטן מתוכם היווה קירוי למרפסת בקומה מתחתיה ונכנס למניין השטחים העיקריים בהתאם לתקנות שהיו נהוגות אז. כיום מבוקש להכניס את כל שטחי המרפסות במסגרת השטח הנוסף מכוח תקנת הגזוזטראות אך הפיכת השטח העיקרי שאושר בהיתר לשטח זה לא קיבל ביטוי כנדרש בקובץ חישוב השטחים **ולא ניתן לבדוק התאמה לשטח המותר.**

2. בעקבות התיקונים הנדרשים המפורטים מעלה נוצר קשר עם עורך הבקשה והובהר לו (בין השאר) שנדרש לעדכן חישוב שטחים על מנת להציג את השטחים המוצעים מול השטחים שאושרו בהיתר ולעדכן את המפרט על פי דרישת מכון הרישוי. אולם החישוב שהוצג במענה לכך נערך באופן לא תקין וסירב לבצע תיקון על פי דרישת מכון הרישוי לאור שינוי בחניות בקומת הקרקע שגורם לקטנת שטח החלחול ואינו תואם את סכמת החלחול. לאור זאת נדרש להחזיר את השטח המחלחל בהתאם למאושר בהיתר ולמצוא מקום חלופי עבור 2 מ"ח.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	העברת זכויות בין הקומות
2	שחרור שטחי ממ"דים ב - 4 מ"ר כל אחד וניצולם בקומות לצורך הגדלת שטחי הדירות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לבדוק שכן לא ברור השינוי במאזן השטחים המאושר בהיתר בעקבות השינוי בתקנות וכמפורט מעלה.
2	לא ניתן לבדוק שכן לא ברור השינוי במאזן השטחים המאושר בהיתר בעקבות השינוי בתקנות וכמפורט מעלה.

תאריך הודעה אחרונה: 11/04/2023 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	רחל סוריאנו - לוינסקי 85, תל אביב - יפו 6605118	שלום רב, שמי רחל סוריאנו ואני הבעלים של דירה 17 (ערפית) בכתובת לוינסקי 85 הפונה לעורף הבניין ב.ל.פרץ 38 ת"א. ביום 16 2 2023 קיבלתי מכתב מעיריית תל אביב המציין כי ב.ל.פרץ מבקשים הקלות עפ"י סעיף 149 לחוק. אבקש מכם להבהיר לי את הנקודות הבאות: 1. המכתב הינו לקוני ולא ניתן להבין ממנו האם ההקלות הם רק בתוך גבולות הבניין או שמא חורגות מגבולות הבניין 2. ראיתי בתשריט שמרפסות השמש של קומות 2 ו-4 נמצאות במרחק של 1.84 מ' בלבד מקו המגרש. האם עניין זה מותר על פי כל דין אודה לתשובתכם, רחל סוריאנו

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות לא רלוונטית שכן השינויים המוצעים הינן בתוך המבנה ללא כל נגיעה ברוחב המרפסות המאושרות בהיתר.	מומלץ לא לקבל

חוו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 18.03.2026)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 16.03.2026

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת שצורפה למוצג 100 במערכת מקוונת ביום 10/09/2025:

=====

שינויים המבוקשים במרתפים ובקומת קרקע לעומת היתר מס' 260520 מ-19/05/2006 (בקשה מס' 04-0976 ר) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 70 מקומות חניה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי(21 מ"ח בקומת קרקע+)

25 מ"ח בקומת מרתף 1- + 24 מ"ח בקומת מרתף 2- כפי שאושרו בהיתר מקורי).

דרישת התקן: 70 מקומות חניה עבור 70 יחידות דיור.

מתוכנן: 70 מקומות חניה עבור 70 יחידות דיור כפי שאושרו בהיתר מס' 260520.

המלצה: לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 18.12.2023

הוטען אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 12.02.2026

מוצג שינוי בחניות בקומת הקרקע היוצר הקטנת שטח החלחול ואינו תואם את סכמת החלחול - לא ניתן לאשר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 19.12.2021)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 09.12.2021)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים

קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: אין שינוי בחיבור הראשי למגרש, מהות הבקשה הינה שינויים פנימיים בכל

קומות המבנה, עפ"י התכניות יש הוספה של מאגר מים

חיבור ביוב - תקין הערה: אין שינוי בחיבור הראשי למגרש, מהות הבקשה הינה שינויים פנימיים בכל קומות

המבנה, עפ"י התכניות יש הוספה של מאגר מים

בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת

קרקע

נכסים - (ע"י טל נחשון 08.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 6 בגוש 8944 בבעלות פרטית

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה במגירה 2000

מאגף נכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

תנאי לגמר- רישום זיקת ההנאה בפועל על שם עיריית תל אביב

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

1. לא לאשר את הבקשה להכשרת שינויים השינויים שנעשו בפועל בבניין הנדון שבוצעו בפועל בסטייה להיתר, שכן:

- תכנון דומה לא אושר ע"י הועדה בבקשות קודמות היות ומהווה הקטנת השטח המחלחל כלפי היתר בניגוד לנקבע בתכנית ע1 ובהנחיות המרחביות ללא הצדקה תכנונית לכך, לא הומלץ ע"י מכון הרישוי לאור השינוי בחניות בקומת הקרקע שגורם לקטנת שטח החלחול שלא תואם את סכמה שהוצגה ונדרש החזרת את השטח המחלחל בהתאם למאושר בהיתר ולמצוא מקום חלופי עבור 2 מ"ח, אך עורך הבקשה סירב לתקן המפרט בהתאם.

- מהווה ביטול של 2 מקומות חניה בקומת העמודים לשם הוספת מחסן ולא ניתן פתרון תקין עבורן שלא יגרום להקטנת שטח מחלחל כלפי המאושר בהיתר.

- מהווה הגדלת תכנית בנייה על הגג שלא קיבלה ביטוי בתכנית ההגשה כולל סככות המגיעות עד קצה המעקה בניגוד לנדרש בתכנית ג1.

- מהווה הגדלת השטחים מעבר למאושרים בהיתר והוגשה ללא התייחסות באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית.

2. לדחות את ההתנגדות שאינה רלוונטית שכן השינויים המוצעים הינן בתוך המבנה ללא כל נגיעה ברוחב המרפסות המאושרות בהיתר.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

יבגניה פלוטקין: לא ממליצים על הבקשה, מדברים על שינויים כלפי היתר שניתן כדן ותואם את התקנות ותואם את הנחיות מרחביות, נבנתה תוספת בקומת הקרקע לטובת מחסן, צמצם שטח החלחול כתוצאה מזה, וגם ביטל חנייה בסופו של דבר, ההמלצה שלנו ושל המכון לא להמליץ הבקשה ולחזור למצב המקורי המאושר בהיתר.
חן אריאלי: לא מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לא לאשר את הבקשה להכשרת שינויים השינויים שנעשו בפועל בבניין הנדון שבוצעו בפועל בסטייה להיתר, שכן:

- תכנון דומה לא אושר ע"י הועדה בבקשות קודמות היות ומהווה הקטנת השטח המחלחל כלפי היתר בניגוד לנקבע בתכנית ע1 ובהנחיות המרחביות ללא הצדקה תכנונית לכך, לא הומלץ ע"י מכון הרישוי לאור השינוי בחניות בקומת הקרקע שגורם לקטנת שטח החלחול שלא תואם את סכמה שהוצגה ונדרש החזרת את השטח המחלחל בהתאם למאושר בהיתר ולמצוא מקום חלופי עבור 2 מ"ח, אך עורך הבקשה סירב לתקן המפרט בהתאם.

- מהווה ביטול של 2 מקומות חניה בקומת העמודים לשם הוספת מחסן ולא ניתן פתרון תקין עבורן שלא יגרום להקטנת שטח מחלחל כלפי המאושר בהיתר.

- מהווה הגדלת תכנית בנייה על הגג שלא קיבלה ביטוי בתכנית ההגשה כולל סככות המגיעות עד קצה המעקה בניגוד לנדרש בתכנית ג1.

- מהווה הגדלת השטחים מעבר למאושרים בהיתר והוגשה ללא התייחסות באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית.

2. לדחות את ההתנגדות שאינה רלוונטית שכן השינויים המוצעים הינן בתוך המבנה ללא כל נגיעה ברוחב המרפסות המאושרות בהיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 363

מידע: 21-01125 רישוי: 23-0804 ת.בניין: 0036-038

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1848	תאריך הגשה	30/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	שדרות חכמי ישראל 44	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6971/4	תיק בניין	3516-044	
מס' תב"ע	9142, 9026, 590, 2707, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	2,042.64	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף אלבוחר	חומה ומגדל 30, חולון 5832911
מבקש	מרים מילול	הנשר 1, חולון 5880217
מבקש	זיוית אלבוחר	חומה ומגדל 30, חולון 5832911
בעל זכות בנכס	יוסף אלבוחר	חומה ומגדל 30, חולון 5832911
בעל זכות בנכס	מרים מילול	הנשר 1, חולון 5880217
בעל זכות בנכס	זיוית אלבוחר	חומה ומגדל 30, חולון 5832911
עורך ראשי	אביבה דוידוביץ	קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903
מתכנן שלד	ישראל לוי	ארבל 12, ראשון לציון 7547412

מהות הבקשה: (שני פרץ)

הריסת מחסן והקמת בניין חדש למגורים צמוד קרקע, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף, עבור סך הכל 2 יח"ד, הכוללים:
- קומת מרתף (1-): חדר עגלות ואופניים עם גישה דרך חדר המדרגות הכללי, שטח נלווה ליח"ד שמעל המכיל חדר משחקים, חצרות אנגליות, ומדרגות פנימיות לחיבור המפלס שמעל; - קומת קרקע: יחידת דיור הכוללת ממ"ד, חדר, סלון וחדר שירות ומדרגות פנימיות לחיבור שטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית; - קומה 1: יחידת דיור עם מרפסות בולטת ומקורות עם מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון; - קומת גג חלקית (קומה 2): חדר יציאה לגג עבור יח"ד מתחת, עם מרפסת גג בסמוך;
על המגרש: שינויים בפיתוח השטח, הקמת מסתורי אשפה ומערכות בגבול המגרש הגובל ברחוב, עקירות, ריצוף וחניות לאופנועים ואופנוע;

מצב קיים:

על המגרש קיים מחסן בן קומה אחת, המגרש גובל בחזית קדמית צפונית בשדרות חכמי ישראל. כעת מבוקש להריסה ובנייה מחדש.

בעלויות:

הנכס בבעלות מולק עם עשרות בעלים הבקשה חתומה ע"י 3 בעלים לא נשלחו הודעות ובוצע פרסום לפי תקנה 149 והתקבלו התנגדויות.
הבקשה הנדונה בחלקה 4 במקרקעין הנכס רשום כיום כבעלות משותפת, מדובר בשטח של 37,453 מ"ר ע"פ נסח הטאבו המצורף לבקשה, הכולל עשרות רבות של בעלים.

הערות נוספות:

1. בהתאם לכתוב בתיק המידע נסמר שככול שתוגש בקשה בחלקה הנידונה היא תסורב ולא ניתן יהיה לאשר אותה שכן בשלב תיק המידע תוכנית 4455 בשלבי התנגדויות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים.
2. לא בוצע בחינה מרחבית, מכיוון שלא ניתן להמליץ על אישור הבקשה שכן בעת הגשת המידע להיתר נמסר לעורך הבקשה ולמבקש שהופקדה תכנית בשלב ההתנגדויות, כעת היא מאושרת תכנית מספר 4455 לאיחוד וחלוקה של חלקות 4 ו 6 בגוש 6971, הבקשה הנדונה בחלקה 4 במקרקעין מסוג מולק, מדובר בשטח של 37,453 מ"ר ע"פ נסח הטאבו המצורף לבקשה, הכולל עשרות רבות של בעלים.
3. בשלב הגשת תיק המידע להיתר נמסרה מפת מדידה לא תקינה, ואינה תואמת את התכנית המופקדת. גם כעת לאחר אישור התכנית הוגשה בקשה עם מפת מדידה להיתר שאינה תואמת את הוראות התכנית, לעניין גודל המגרש, גבולותיו וההתעלמות מבנייה קיימת במגרש.
4. ע"פ תכנית 4455 מדובר בתא שטח 108 גודל המגרש ע"פ תכנית 4455 החלה הינו 180 מ"ר והשטח המותר לבנייה 94.44 מ"ר, לעומת המבוקש שטח מגרש של 221.80 מ"ר ובנייה של 285.45 מ"ר, זאת כאמור בניגוד להוראות, לחלוקה ולתשריט התכנית;

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 50 % המותרים, עבור התקנת מעלית
2	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 50 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 100 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 20 % מן המרווח המותר
4	הגבהת הבניין עד לגובה של 10.50 מ' לעומת 8.80 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית שכן שטח המגרש וגבולותיו אינם נכונים ולא ניתן לבחון זאת, כפי שהוגש.
2	הקלה לא רלוונטית שכן שטח המגרש וגבולותיו אינם נכונים ולא ניתן לבחון זאת, כפי שהוגש.
3	הקלה לא רלוונטית שכן שטח המגרש וגבולותיו אינם נכונים ולא ניתן לבחון זאת, כפי שהוגש.
4	הקלה לא רלוונטית שכן שטח המגרש וגבולותיו אינם נכונים ולא ניתן לבחון זאת, כפי שהוגש.

תאריך הודעה אחרונה: 24/11/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אדיק בן רחל - חכמי אתונה 29, תל אביב - יפו 6603919	עיקרי הטענות 1. סימון שטח שאינו בבעלות המבקשים לפי התוכנית המאושרת, מגרש תכנוני 108 מיועד לבנייני ציבור בלבד, ולא למגורים. שטחו המאושר הוא 180 מ"ר בלבד. 2. חריגה בשטח המגרש המבוקש בתכנית ההגשה מסומן שטח מגרש של 222 מ"ר, בניגוד לתכנית תא/4455 המאשרת רק 180 מ"ר.

#	מתנגדים	נימוק
		השטח העודף (כ?40 מ"ר) שייך למעשה למגרש תכנוני 107, המשויך על פי התוכנית המאושרת לאדיק בן רחל. 3. חריגה ממגבלת קווי בניין הבנייה המבוקשת מוצעת בקו בניין אחורי של 0.5 מ' בלבד ממגרש 108. זאת בניגוד לדרישה של 5 מטרים קו בניין אחורי למגורים. מדובר בסטייה ניכרת מתוכנית בניין עיר. 4. סימון שטחים להריסה שלא שייכים למבקש ההיתר תכנית ההגשה מסמנת שטחים להריסה בתוך מגרש 107, המשויך לאדיק בן רחל. שטחים אלו אינם שייכים למבקשי ההיתר.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לקבל את ההתנגדות במלואה - שכן בהתאם להתנגדות מדובר בתא שטח 108 גודל המגרש ע"פ תכנית 4455 החלה הינו 180 מ"ר והשטח המותר לבנייה 94.44 מ"ר, והמבוקש מציג מגרש בגודל של 221.80 מ"ר ובנייה של 285.45 מ"ר, כמו כן אציין כי בהתאם לתיק המידע להיתר עבור הבקשה הנדונה מפת המדידה אינה תקינה ונמסר על כך בתיק המידע.	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 21.04.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 15.05.2025
יש להטמיע בהגשה (100) טבלת מאזן חניה תקנית

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.05.2025
יש לסמן בהגשה (100) את פתרון האשפה כולל נפח כלי האצירה, חתך, סימון הפרדת אש מהגז, מידות וכו' כולל התאמה לתכנית המופקדת 4455 מבחינת גובה גדרות/הנחיות מרחביות

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 04.06.2025
יש לשנות את יעוד עץ 4 לשימור

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 04.06.2025

====חלחול וגינון====
לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים עבור חלחול וגינון. שטחים אלו יהיו רציפים וימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב.
יש להראות סכמה המראה כי יש את הנדרש

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון הסלעים	8.00	75.00	3.00	כריתה	35,501.60
2	ברכיכיטון הסלעים	9.00	68.00	4.00	כריתה	29,183.90
3	ברכיכיטון הסלעים	7.00	88.00	5.00	כריתה	48,875.50
4	ברכיכיטון הסלעים	7.00	71.00	4.00	כריתה	42,421.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 09.05.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 18.03.2024)

פטור
מאחר ומדובר בחלקה במושעא, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 4 בגוש 6971 בבעלויות שונות.

אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 10.04.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. מדובר בחלקת מושע ואושרה תכנית מספר 4455 לרה פרצלציה לאיחוד וחלוקת חלקות 6 ו 4 (הנדונה) בגוש 6971 לחלוקה למגרשים פרטניים בהתאם לתשריט התכנית;
2. מאחר שהבקשה הוגשה עם מפת מדידה לא תקינה ושטח החלקה בתוכנית הבקשה להיתר לא תואם את תכנית 4455 המאושרת, אין אפשרות לבצע בחינה מרחבית של הבקשה להיתר;
3. ע"פ תכנית 4455 מדובר בתא שטח 108 גודל המגרש ע"פ תכנית 4455 החלה הינו 180 מ"ר והשטח המותר לבנייה 94.44 מ"ר, לעומת המבוקש הוגשה תכנית בה המגרש הנדון בגודל של 221.80 מ"ר ובנייה של 285.45 מ"ר זאת כאמור בניגוד להוראות, לחלוקה ולתשריט התכנית;
4. בנוסף אציין כי קיים סירוב תחנות: אשפה, תנועה וחניה, אדריכל וגנים ונוף במכון הרישוי;
5. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' במקרקעין שחלה עליהם תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש לפי פסקאות (1) עד (6) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור, ולא בעלי הזכות האמורים בפסקאות (1) עד.(4)

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:**

יבגניה פלוטקין: הבקשה לא תואמת לפרצלציה לפי התבע לרבות גודל המגרש וצריך להגיש בקשה חדשה.
חן אריאלי: מקבלים את ההתנגדות ודוחים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006-2 מתאריך 29/04/2026

לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. מדובר בחלקת מושע ואושרה תכנית מספר 4455 לרה פרצלציה לאיחוד וחלוקת חלקות 6 ו 4 (הנדונה) בגוש 6971 לחלוקה למגרשים פרטניים בהתאם לתשריט התכנית;
2. מאחר שהבקשה הוגשה עם מפת מדידה לא תקינה ושטח החלקה בתוכנית הבקשה להיתר לא תואם את תכנית 4455 המאושרת, אין אפשרות לבצע בחינה מרחבית של הבקשה להיתר;
3. ע"פ תכנית 4455 מדובר בתא שטח 108 גודל המגרש ע"פ תכנית 4455 החלה הינו 180 מ"ר והשטח המותר לבנייה 94.44 מ"ר, לעומת המבוקש הוגשה תכנית בה המגרש הנדון בגודל של 221.80 מ"ר ובנייה של 285.45 מ"ר זאת כאמור בניגוד להוראות, לחלוקה ולתשריט התכנית;
4. בנוסף אציין כי קיים סירוב תחנות: אשפה, תנועה וחניה, אדריכל וגנים ונוף במכון הרישוי;
5. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' במקרקעין שחלה עליהם תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש לפי פסקאות (1) עד (6) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור, ולא בעלי הזכות האמורים בפסקאות (1) עד (4).

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0076	תאריך הגשה	13/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	שמעון בן עזאי 5	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7072/3	תיק בניין	3329-005
מס' תב"ע	9016, 2572, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	315.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלטנוילנד א.י.ח בן דוסא, שותפות מוגבלת	דרך רמתים 96, הוד השרון 4532532
בעל זכות בנכס	אלטנוילנד א.י.ח בן דוסא, שותפות מוגבלת	דרך רמתים 96, הוד השרון 4532532
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מיופה כח מטעם המבקש	ערן לוי	הרדוף 19, הוד השרון 4502117

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הערות נוספות:

לאחר דיון בהתנגדויות בהשתתפות כל הצדדים החליטה צוות התנגדויות, ביום 12/01/2026, הצוות התרשם כי לא נמצאו דברים מהותיים בהתנגדות ולכן דחו את ההתנגדויות (ראה בסוף דרפט) בכפוף לכך כי גודל המגרש אכן 315 מטרים לאור ההפקעה.

ממצאי הבדיקה:

כפי שצוין בדרפט (בפרק "בעלויות") לפי תכנית 2572 נדרשת הפקעה חלק משטח המגרש להרחבת רחוב בהשמך לרחוב בן גמליאל. מבדיקת הנושא ע"י צוות מקצועי, לרבות נציג השירות המשפטי, עולה שקיימת אי-התאמה בשטח המגרש נטו לחישוב זכויות הבנייה בין המפה המצבית, תיק המידע והתצ"ר (תכנית לצורכי רישום שאושרה ע"י הועדה).

לאחר מספר בדיקות התקבלה מפה מעודכנת חתומה ע"י מודד מוסמך ועם המלצת אחראית הסדרי קרקע, מיום 26.02.26, להכנת עותקים לאישור הועדה המקומית.
לפי המפה המעודכנת שטח ההפקעה חושב 7.0 מ"ר ושטח המגרש נטו לחישוב זכויות 308 מ"ר. שטח ההפקעה של 7.0 מ' מסומן כחלק מתחום הרחבת הרחוב כפי שהיה לפני תיקון.
לפי סיכום עם השרות המשפטי, אישור התצ"ר ע"י הועדה יהיה תנאי למתן ההיתר, וזאת לצורך קידום הבקשה.

תכניות הבקשה 100 ו-150 עודכנו לפי שטח המגרש נטו ואין שינויים בבקשה בעניין גבולות המגרש הסופי, הצפיפות, קווי הבניין ומספר קומות. שטח המסחר הוקטן עד 54 מ"ר.

עמ' 370

מידע: 23-01237 רישוי: 25-0076 ת.בניין: 3329-005

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2572 אזור מגורים ב ולפי תצ"ר מעודכן			
זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	190% משטח המגרש נטו 308 מ"ר = 585 מ"ר.	כ-585 מ"ר	
	עם חזית מסחרית אחוזה הבניה בקומת הקרקע לא יעלו על 40% שטח עיקרי = 234 מ"ר	127 מ"ר	
	שטחים העיקריים בקומה; החמישית לא תעלה על 15% משטח המגרש נטו 46 מ"ר	94 מ"ר	פורסמה הקלה
שטחי שירות מעל הקרקע	70% משטח המגרש נטו המהווה כ- 216 מ"ר		
	בנוסף הפרש של 5 מ"ר עבור ממ"דים ובטיחות לכל יח"ד חדשה לפי תקנוה 151 לחוק = 35 מ"ר		
	סה"כ שטחי שירות כ-251 מ"ר	250 מ"ר	
	לפחות 20% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע ישמש כשטחי שרות = 35 מ"ר (הכוללים מעברים לרשות הרבים ושירותים נלווים למגורים כגון-לובי כניסה, חדר מדרגות, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים, מקלטים)	52 מ"ר	

ראה המלצת מהנדס העיר בסוף הדרכת.

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת כל המבנים הקיימים במגרש הפינתי והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע כלפי חזיתות לרחובות, בן 4 קומות וקומה חמישית (חלקית) על הגג, עבור סה"כ 7 יח"ד.

מצב קיים:

קיים מבנה חד קומתי - להריסה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
88-0146	29/01/1988		בניה ללא תוספת שטח החלפת גג קיים בהיתר
91-0576	28/04/1991		שינויים פנימיים

בעלויות:

החלקה בשטח של 315 מ"ר רשומה כבית משותף עם 5 תת-חלקות בבעלות החברה המבקשת. על גבי המפרט חתום נציג החברה ע"י יפוי כך שניתן בצירוף חותמת החברה. לפי תכנית 2572 נדרשת הפקעה חלק משטח המגרש להרחבת רחוב בהשמך לרחוב בן גמליאל. לפי מפה מצבית המאושרת ע"י מודד מומך, שטח המגרש נטו לאחר הפקעה הינו 308 מ"ר. לבקשה מצורפת מפה מצבית לצורכי רישום המאושרת ע"י הועדה המקומית לשטח המגרש של 315 מ"ר. בתיק הבניין נמסר שטח מגרש לחישוב זכויות - 315 מ"ר. <u>הבקשה הנדונה נבדקה לפי שטח 315 מ"ר שנמסר בתיק מידע.</u>

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2572 אזור מגורים ב, מתחם ככר השעון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	5 קומות (4 קומות +קומה חמישית חלקית)	5 קומות (4 קומות וקומה 5 חלקית)	
גובה הבניין המירבי	בחזית הקדמית לרחוב עד תחתית מעקה הגג: - 13.5 מ' - או עד 16.5 מ' ב-75% מאורך החזית בנסיגה של לפחות 2.0 מ' מחזית הבניין ללא שנוי במס' הקומות המותר עד 16.5 מ' בשאר החזיתות הפונות למגרשים אחרים	14.40 מ' 17.70 מ' 2.30 מ' נסיגה	פורסמה כהקלה פורסמה כהקלה
שטחים עיקריים	190% משטח המגרש נטו 315 מ"ר = 599 מ"ר. עם חזית מסחרית אחוזי הבניה בקומת הקרקע לא יעלו על 40% שטח עיקרי = 234 מ"ר	597 מ"ר כולל שטח המסחר 62 מ"ר עיקרי. שטח למגורים 535 מ"ר. 75 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחים העיקריים בקומה החמישית לא תעלה על 15% משטח המגרש נטו 46 מ"ר	כ-96 מ"ר = 31%.	פורסמה כהקלה לפי מדיניות יפו
שטחי שירות מעל הקרקע	70% משטח המגרש נטו המהווה כ- 216 מ"ר בנוסף הפרש של 5 מ"ר עבור ממ"דים ובטיחות לכל יח"ד חדשה לפי תקנון 151 לחוק = 35 מ"ר סה"כ שטחי שירות כ-251 מ"ר לפחות 20% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע ישמש כשטחי שירות = 35 מ"ר (הכוללים מעברים לרשות הרבים ושירותים נלווים למגורים כגון-לובי כניסה, חדר מדרגות, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים, מקלטים)	245 מ"ר 100 מ"ר	
צפיפות	לא יקטן שטחי הדירות מ- 100 מ"ר בממוצע לבניין. מספר יח"ד יהיה על פי שטחי הרצפות העיקריים המותרים, (לא כולל שטח מסחרי) חלקי שטח דירה ממוצעת. לפי שטח עיקרי למגורים 516 מ"ר / 100 = 5.16 יח"ד אם חלוקת השטח המותר לבניה בגודל יח"ד ממוצעת נותן שארית הגדולה מ- 70 מ"ר, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת של יחידת מגורים אחת. לפי סיכום מנהלת מחלקת רישוי משנת 2002 בתיאום עם יועצת משפטית דאז, בעניין תכנית 2572 (אושרה בשנת 1995), ניתן לחלק את השטח		

עמ' 373

מידע: 23-01237 רישוי: 25-0076 ת.בניין: 3329-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	העיקרי המותר לשטח דירה ממוצע בניכוי שטחי ממ"דים של 7 מ"ר - דהיינו לחלק ב-93 מ"ר ולעגל ליח"ד אחת נוספת במקרה של שארית הגדולה מ- 63 מ"ר. לכן מותר 93 / 535 = 5.75 יח"ד ~ 6 יח"ד	7 יח"ד	יח"ד 1 בחריגה. פורסמו הקלה לתוספת 20% מעבר למותר = 7.2 יח"ד שניתן לעגל ל-7 יח"ד שטח דירה ממוצע = 80.7 מ"
קו בניין- תחום מותר לבנייה לפי התשריט ונספח הבינוי	קדמי לרחוב מחייב לאורך החזית רחוב שמעון בן עזאי 0 מ' רוב עירוני בהמשך לרחוב בן גמליאל 0 מ' צדדי-מערב - קיר משותף בחפיפה עם בניין הסמוך - נסיגה בהמשך לקיר צדדי-צפוני 3.0 מ'	0 מ' 0 מ' קיר משותף בחפיפה עם בניין הסמוך - 6.0 מ' נסיגה בהמשך לקיר 4.0 מ'	
תכסית	תכסית המגרש בבניה חדשה לא תעלה על 70% משטח המגרש	כ-50%	

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	14 מ"ר (30%) משטח מרפסת גג של 46 מ"ר
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	שטחי מרפסות פחות מ-12 מ"ר לכל דירה. המרפסות בולטות ב-1.0 מ' מעל המדרכה. רוחב הרחובות מעל 8 מ' סה"כ אורך המרפסות פחות מ 35% אורך החזית
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 14.40 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 17.70 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.
2	הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג 15% משטח המגרש ל-35% משטח המגרש
3	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 7 במקום 6 המותר על פי תכנית
4	הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 - חוק התכנון והבניה הארצי

תאריך הודעה אחרונה: 19/12/2024 והתקבלו התנגדויות

מס' 1 ו-2 מבוקשות לפי מדיניות הועדה ובמסגרת הוראות עיצוביות ביפו
מס' 3 מבוקשת לצורך ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה.
מס' 4 - ראה המלצת מכון רישוי

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	יוסף סעדון - שמעון בן עזאי 2, תל אביב - יפו 6802330, מיכל לנגר - שמעון בן עזאי 2, תל אביב - יפו 6802330	גרים ממול בקומה עליונה. הרחבת הגובה תפגע לנו בפרטיות. נושא החניה מטריד במיוחד. אנחנו מקבלים דוחות על ימין ועל שמאל כי פשוט אין חניה ברחוב. לא לטפל בזה ולהחריף את המצב זה לא מקובל.
2	עירית שחראי - שמעון בן עזאי 2, תל אביב - יפו 6802330	1.. גובה הבניה המבוקש (17.70 מ') ותכסית הגג המוצעת חורגים באופן קיצוני מאופי האזור המאופיין בבניה נמוכה. הדבר יגרום להצללה משמעותית על הסביבה ויעמים על התשתיות הקיימות. 2. החריגות המבוקשות מקווי הבניין יגבירו את הצפיפות באזור שהינו צפוף ממילא, ויפגעו במעבר האוויר והרוח הטבעי בין הבניינים. 3. הבניה המבוקשת בקומת הקרקע תיצור עומס נוסף על התשתיות המוגבלות ותגרום למפגעי רעש וחניה, בניגוד למצב הסטטוטורי המיועד למלאכה. 4. המבקשים התעלמו מפתרונות חניה טכנולוגיים קיימים, ככל הנראה משיקולי עלות, למרות שפתרונות אלו היו מפחיתים את ההשפעה השלילית על הסביבה.
3	טובה ליין - שמעון בן עזאי 2, תל אביב - יפו 6802330, טל ווליק - שמעון בן עזאי 2, תל אביב - יפו 6802330	1. גובה הבניה המבוקש (17.70 מ') ותכסית הגג המוצעת (35%) חורגים באופן קיצוני מאופי האזור המאופיין בבניה נמוכה ללא תכסית גג משמעותית, הדבר יגרום להצללה משמעותית על הסביבה וחוסר תאימות עם שאר רחוב בן עזאי - ראה לדוגמה את המגרש באלכסון ברח' בן עזאי 2 ואת שני המגרשים השכנים ברחוב בן גמליאל. 2. עודף יחידות הדיור (16% נוספות) יצור עומס על התשתיות ולא מוצדק בהתחשב בצביון של השכונה, בשטח המגרש (315 מ"ר), בשטח העיקרי המוצע (528 מ"ר) ובמצוקת החניה. 3. פתרון לחניה נדרש להתחשב במיקום היחודי של המגרש - בכניסה לרחוב ללא מוצא מצד אחד עם מצוקת מקום ותמרון חריפה (אף יותר משאר המגרשים בשכונה). נחוץ פתרון בעל יחס חניות גדול יותר המותאם לתחלופה רבה ומהירה של כלי רכב על מנת לא לפגוע במרקם החיים בשכונה.
4	גניפר סטדן - שמעון בן עזאי 2, תל אביב - יפו 6802330	1. גובה הבניה המבוקש (17.70 מ') ותכסית הגג המוצעת (35%) חורגים באופן קיצוני מאופי האזור המאופיין בבניה נמוכה ללא תכסית גג משמעותית, הדבר יגרום להצללה משמעותית על הסביבה וחוסר תאימות עם שאר רחוב בן עזאי - ראה לדוגמה את המגרש באלכסון ברח' בן עזאי 2 ואת שני המגרשים השכנים ברחוב בן גמליאל. 2. עודף יחידות הדיור (16%

#	מתנגדים	נימוק
		נוספות) יצור עומס על התשתיות ולא מוצדק בהתחשב בצביון של השכונה, בשטח המגרש (315 מ"ר), בשטח העיקרי המוצע (528 מ"ר) ובמצוקת החניה. 3. פתרון לחניה נדרש להתחשב במיקום היחודי של המגרש - בכניסה לרחוב ללא מוצא מצד אחד עם מצוקת מקום ותמרון חריפה (אף יותר משאר המגרשים בשכונה. נחוץ פתרון בעל יחס חניות גדול יותר המותאם לתחלופה רבה ומהירה של כלי רכב על מנת לא לפגוע במרקם החיים בשכונה.
5	Nicole Schwalb - שמעון בן עזאי 2, תל אביב - יפו 6802330	1. גובה הבניה המבוקש (17.70 מ') ותכסית הגג המוצעת (35%) חורגים באופן קיצוני מאופי האזור המאופיין בבניה נמוכה ללא תכסית גג משמעותית, הדבר יגרום להצללה משמעותית על הסביבה וחוסר תאימות עם שאר רחוב בן עזאי - ראה לדוגמה את המגרש באלכסון ברח' בן עזאי 2 ואת שני המגרשים השכנים ברחוב בן גמליאל. 2. עודף יחידות הדיור (16% נוספות) יצור עומס על התשתיות ולא מוצדק בהתחשב בצביון של השכונה, בשטח המגרש (315 מ"ר), בשטח העיקרי המוצע (528 מ"ר) ובמצוקת החניה. 3. פתרון לחניה נדרש להתחשב במיקום היחודי של המגרש - בכניסה לרחוב ללא מוצא מצד אחד עם מצוקת מקום ותמרון חריפה (אף יותר משאר המגרשים בשכונה). נחוץ פתרון בעל יחס חניות גדול יותר המותאם לתחלופה רבה ומהירה של כלי רכב על מנת לא לפגוע במרקם החיים בשכונה.
6	שמעון מנצורה - שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו 6802334	בניין רב קומות עשוי לחסום את הנוף ולהשפיע על רמת הפרטיות שלי ושל שכניי. בנייה של בניין רב קומות עשויה להביא להגדלת העומס התחבורתי באזור, כולל עלייה בכמות הרכבים והקושי במציאת חניה. ההשפעה על התשתיות המקומיות: בניין רב קומות יכול להעמיס על התשתיות המקומיות כמו מים, ביוב, חשמל ורשתות תחבורה ציבורית, ולהשפיע על איכות השירותים הניתנים לתושבי האזור. תהליך הבנייה עצמו כרוך ברעשים חזקים, אבק והפרעות אחרות שעשויות להפריע לשגרת היומיום שלך ולגרום למטרד לתקופה ממושכת. פגיעה בערך הנכס: ייתכן כי הבנייה של בניין רב קומות בסמוך עלולה להשפיע על ערך הדירה שלי, בעיקר אם הפרויקט גורם לפגיעה בנוף או בפרטיות. השפעה על איכות האוויר: בניין רב קומות עשוי להשפיע על זרימת האוויר ועל איכות האוויר באזור, בעיקר אם הוא גורם לצפיפות מבנים סביבתית. השפעה על איכות החיים: צפיפות יתר עלולה לגרום לרעש נוסף, זיהום אוויר ותחושת דחק כללית שיכולה להשפיע על איכות החיים שלי ושל שכניי. מבנים קיימים יכולים להוות חלק בלתי נפרד מההיסטוריה והתרבות המקומית. שמירה עליהם מאפשרת לשמר את הזיכרונות ואת הסיפורים הקשורים למקום. מבנים ישנים מוסיפים ליופי ולאופי של העיר. שילוב של סגנונות אדריכליים שונים תורם לאסתטיקה המגוונת ולמראה ייחודי של השכונה. שימור מבנים קיימים הוא תהליך ידידותי לסביבה. במקום לבנות מבנים חדשים מאפס, ניתן לשפץ ולעדכן מבנים קיימים, ובכך לחסוך במשאבים טבעיים ולהפחית את כמות הפסולת הבנייה. לעיתים קרובות, עלויות השימור והשיפוץ של מבנים קיימים נמוכות יותר מעלויות ההריסה והבנייה מחדש. זה יכול להיות יתרון כלכלי לתושבים ולעירייה. מבנים קיימים לעיתים קרובות מחזיקים בערך חברתי קהילתי. הם מהווים חלק מהזהות של הקהילה המקומית ושימורם תורם לחיזוק הקשרים החברתיים והקהילתיים. בברכה שמעון מנצורה
7	אורי חגי - שדרות ירושלים 24, תל אביב - יפו 6802204	בניין רב קומות יחסום את הנוף מהבניין שלנו וישפיע על הפרטיות שלי ושל השכנים בבניין. השפעה של בניין רב קומות על התשתיות: 1. כמות הדיירים תגדל משמעותית, ייוצר עומס תחבורתי וכמות כלי הרכב, דבר אשר יביא

#	מתנגדים	נימוק
		למחסור רב במקומות חנייה בסביבה. 2. יגדל העומס על התשתיות המקומיות - מים, ביוב, חשמל, תחבורה ציבורית. דבר זה ישפיע על איכות השירותים הניתנים לתושבי האזור. תהליך הבנייה עצמו יגרום לרעש סביבתי רב מאוד, לכמויות אדירות של אבק וכתוצאה מכך פגיעה משמעותית באיכות החיים שלי ושל דיירי הבניין לאורך זמן רב ולמטרדים ביטוחותיים יומיומיים. פגיעה בערך הנכס - בניין רב קומות אשר יפגע בנוף, יגדיל את הצפיפות באזור ויפגע פרטיות יכול להביא לירידת ערך הדירות בבניין שלי. בניין רב קומות ישפיע גם על זרימת האוויר בבניין הסמוך וכתוצאה מכך פגיעה באיכות האוויר. השפעה על איכות החיים - כתוצאה מהצפיפות יגרם רעש נוסף, זיהום אוויר ותחושת דוחק כללית שתפגע באיכות החיים בסביבה. מבנים קיימים מהווים חלק מהזהות וההיסטוריה של השכונה והסביבה ולכן חשוב לשמר זהות זו ולא לפגוע בהיסטוריה של המקום. השילוב האדריכלי בשוני בין המבנים השונים מוסיף מאוד ליופי ולייחודיות של המקום. בברכה אורי חגי
8	מיכל קולפ - שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו 6802334	שלום וברכה, סעיף 1. גובה, כפי שמתואר בתכנית 2572 - "האזור הכלול בתכנית הינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים מיוחדים. באזור בכללו יעשה מאמץ לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם" לשון התכנית. גובה הבניינים בשכונה נמוכים ולא עולים על 13.5 ו-16.5 מטר (בהתאמה חזית ונסיגה), בניה לגובה רב פוגעת ומזיקה לאופי ותמהיל השכונה, כל בקשה להקל מותחת ומרחיבה את הגבולות, הרחובות צרים ויחס ומהרחק בין הבניינים קטן כך הרחבה נוספת מעבר למותר בתוכנית אינה פרופורציונלית לאזור. 2. הגדלת שטח הבניה - בתכנית 2572 מצוין כי זכות קומת הגג בנסיגה הינה רק במידה שלא יעלה על 15% - ציטוט סעיף 3א. לתכנית "הבניה תהיה בגובה עד 4 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומה חמישית חלקית בתנאי שהבניה לשטחים העיקריים בקומה החמישית לא תעלה על 15% משטח המגרש נטו". 3. מספר יחידות הדיור - מעבר לעומס על השכונה ביחס הקיים היום (פי 3) יש בתוכנית העדכני הוראה לבניית דירות 100 מ"ר דבר אשר לא בוצע בהגשה הקיימת (דירות 75 מ"ר) כך שיש להקטין את מספר הדירות ולא להגדיל. ציטוט תכנית 2572 - סעיף 6 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור: א. בבניינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ- 100 מ"ר בממוצע לבניין או קבוצת בניינים המופיעים בהיתר הבניה. 4. סעיף חניה - כיוודע אנו סובלים ממצוקת חניה רוב השכונה נבנתה לפני השימוש הנרחב ברכב כל לרוב הבניין אין חניה ובמיוחד לאחר הקמת הרכבת הקלה ושריון מקומות רבים לפריקה וטעינה. מתבקש כי בבניה החדשה המעבה ומגדילה את כמות תושבי השכונה יאכפו וידרשו התקנת החניות המרבי בתקן. בברכה וכל טוב.
9	ספי סמדה וסרמן - שמעון בן גמליאל 6, תל אביב - יפו 6802230	המבנה המתוכנן יחרוג מהסביבה הטבעית של שכונה קטנה ואינטימית ע"פ התכנית מותר עד 70% מהבניה, היתר הבניה לא מעניק היתר לחניון כך שנפח הדיירים המתווספים יוסיף במילא על מצוקת החניה בעקבות השטות העירונית של גזילת כ 60 מקומות חניה לטובת פריקה וטעינה ללא מתן מענה ושום חניון לתושבים. אין שום הפרשות ציבוריות בעקבות הבנייה החדשה לציין שהעירייה מעניקה היתרים ומתעלמת מחובתה להפרשת צורכי ציבור. בכייה לדורות לציבור אמנם רוח כלכלי לעירייה אבל נזק לאזור ולתושבים, בנוסף לציין כי בימים אילו מושלמות עבודות לשיפוץ מבנה שיהפוך למלון כמובן ללא מקומות חנייה מה שיצור עוד עומס גם בלי תוספת הבנייה המטורפת שהעירייה מתכננת ללא התחשבות במרחב ובאופי האזור

#	מתנגדים	נימוק
10	יגאל סמדה - שמעון בן גמליאל 6, תל אביב - יפו 6802230	המבנה המתוכנן יחרוג מהסביבה הטבעית של שכונה קטנה ואינטימית ע"פ התכנית מותר עד 70% מהבנייה, היתר הבניה לא מעניק היתר לחניון כך שנפח הדיירים המתווספים יוסיף במילא על מצוקת החניה בעקבות השטות העירונית של גזילת כ 60 מקומות חניה לטובת פריקה וטעינה ללא מתן מענה ושום חניון לתושבים. אין שום הפרשות ציבוריות בעקבות הבנייה החדשה לציין שהעירייה מעניקה היתרים ומתעלמת מחובתה להפרשת צורכי ציבור. בכייה לדורות לציבור אמנם רוח כלכלי לעירייה אבל נזק לאזור ולתושבים, בנוסף לציין כי בימים אילו מושלמות עבודות לשיפוץ מבנה שיהפוך למלון כמובן ללא מקומות חנייה מה שיצור עוד עומס גם בלי תוספת הבנייה המטורפת שהעירייה מתכננת ללא התחשבות במרחב ובאופי האזור
11	ג'ניס ירוחם - שמעון בן גמליאל 1, תל אביב - יפו 6802225	סעיף 1. גובה, כפי שמתואר בתכנית 2572 - "האזור הכלול בתכנית הינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים מיוחדים. באזור בכללו יעשה מאמץ לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם" גובה הבניינים בשכונה נמוכים לא עולה על 13.5 ו16.5 מטר, בניה לגובה רב פוגעת ומזיקה לאופי ותמהיל השכונה, כל בקשה להקל מותחת ומרחיבה את הגבולות, הרחובות צרים ויחס ומהרחק בין הבניינים קטן כך הרחבה נוספת מעבר למותר בתוכנית אינה פרופורציונלית לאזור. 2. הגדלת שטח הבניה - בתכנית 2572 מצוין כי זכות קומת הגג בנסיגה הינה רק במידה שלא יעלה על 15% - ציטוט סעיף 3א. לתכנית "הבניה תהיה בגובה עד 4 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומה חמישית חלקית בתנאי שהבניה לשטחים העיקריים בקומה החמישית לא תעלה על 15% משטח המגרש נטו". 3. מספר יחידות דיור - מעבר לעומס על השכונה ביחס הקיים היום (פי 3) יש בתוכנית העדכני הוראה לבניית דירות 100 מ"ר דבר אשר לא בוצע בהגשה הקיימת (דירות 75 מ"ר) כך שיש להקטין את מספר הדירות ולא להגדיל. ציטוט תכנית 2572 - סעיף 6 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור: א. בבניינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ- 100 מ"ר בממוצע לבניין או קבוצת בניינים המופיעים בהיתר הבניה. 4. סעיף חניה - כיודע אנו סובלים ממצוקת חניה רוב השכונה נבנתה לפני השימוש הנרחב ברכב כך לרוב הבניין אין חניה ובמיוחד לאחר הקמת הרכבת הקלה ושריון מקומות רבים לפריקה וטעינה. מתבקש כי בבניה החדשה המעבה ומגדילה את כמות תושבי השכונה יאכפו וידרשו התקנת החניות המרבי בתקן.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

סיכום התנגדויות

1. גובה הבנייה ותכנית הגג
הבקשה כוללת גובה של 17.70 מ' ותכנית גג של 35%, בניגוד להוראות תכנית 2572 המגבילות: גובה: עד 4 קומות + קומה חמישית חלקית.
תכנית גג: עד 15% בלבד.
חריגה זו פוגעת באופי השכונה המאופיינת בבנייה נמוכה ובמרחק הרחובות הצרים, ויוצרת הצללה משמעותית.
2. מספר יחידות דיור ושטח דירות
תוספת של כ-16% ביחידות דיור מעבר למותר.
אי-עמידה בדרישת שטח ממוצע לדירה (100 מ"ר) – הוגשו דירות קטנות יותר (75 מ"ר).
צפיפות יתר עלולה לפגוע באיכות החיים ובתמהיל השכונה.
3. חניה ותשתיות
מצוקת חניה קיימת בשכונה, במיוחד ברחוב ללא מוצא עם קושי תמרון.
דרישה לפתרון חניה מוגבר בהתאם לתקן, בהתחשב בגידול במספר הדיירים.
עומס צפוי על תשתיות: מים, ביוב, חשמל ותחבורה ציבורית.

עמ' 378

מידע: 23-01237 רישוי: 25-0076 ת.בניין: 3329-005

4. השפעות סביבתיות ואורבניות
חסימת נוף ופגיעה בפרטיות של דיירים קיימים.
הצללה משמעותית ופגיעה בזרימת אוויר.
רעש, אבק ומטרדים בתקופת הבנייה.
ירידת ערך נכסים עקב צפיפות, חסימת נוף ופגיעה באיכות חיים.
פגיעה בזהות האדריכלית וההיסטורית של השכונה, בניגוד להוראות תכנית 2572 לשימור ערכים אורבניים.

התייחסות לטענות המתנגדים:

חריגה בגובה:

גובה הבניין ב-4 קומות חורג ב-0.9 מ' מעל 13.5 מ' המותרים. חריגה זו נובעת עקב קומה מסחרית בגובה של 4.50 מ' (ברוטו) לפי הבניינים הבנויים ברחוב:
- שמעון בן עזאי 6, בן גמליאל 1, (שד' ירושלים 24 -בניין בן 3 קומות עם קומת קרע מסחרית בגובה של כ-5.0 מ').
- שמעון בן עזאי 2 - בניין בן קומה אחת שטרם ניצל זכויות.
- שמעון בן גמליאל 6 - בניין בן 2 קומות עם קומת קרקע מסחרית בגובה של כ-5.0 מ'. הבניין נמצא מעבר למתחם הבנייה.

מספר יח"ד.

מבוקשת יח"ד אחת בלבד כהקלה, שלא תהווה פגיעה מהותית בסביבה קיימת.

הגדלת תכסית קומה חלקית.

לפי מדיניות יפו מתן הקלה לתכסית קומת הגג תומלץ במסגרת הזכויות המותרות בלבד ושאינן ט=אין פגיעה בסביבה.
במקרה דנן מדובר בהגדלת תכסית עד 31% כאשר הקומה מתוכננת בנסיגה בחזיתות הקדמיות של הבניין באתם להוראות התכנית.

חניה ותשתיות, השפעות סביבתיות ואורבניות

לגבי חניה ראה חו"ד מכון רישוי.
לגבי השפעה סביבתית יצוין שהבניין המבוקש משתלב בסביבה קיימת ולא יפגע בזכויות עתידיות במגשרים של המתנגדים.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 13.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 12.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-14/10/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-09/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו 7 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-80 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

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

8.6 מקומות חניה לרכב פרטי (7 למגורים ו-1.6 למסחר)

1 מקומות חניה לרכב נכה

3 מקומות חניה לאופנוע (2 למגורים ו-1 למסחר)

8 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'

3.5 מקומות חניה לרכב פרטי (3.5 למגורים ו-0 למסחר)

3 מקומות חניה לאופנוע (2 למגורים ו-1 למסחר)

8 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

3 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח

15 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

חסר:

3.5 מקומות חניה לרכב פרטי

נתונים:

1. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.
2. מבוקשת חריגה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר והמשרדים

חוות דעת:

1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש בשל הסיבות הבאות:

- א. המגרש הנו מגרש פינתי ומתוכננת בו קומה מסחרית ב-2 חזיתותיו הראשיות של המבנה, בקו בניין 0.
 - ב. קיימת הפקעה בעומק כ-3 מטרים בדופן המזרחית של המגרש לצורך הרחבת דרך הגישה ברחוב "שמעון בן גמליאל"
 - ג. שטח המגרש כ-315 מ"ר בלבד
2. ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-8.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-3.5 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.5** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 29.06.2025

בנין מגורים חדש עבור 7 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע

סומן חדר אשפה עם 6 מכלוני 360 ליטר כ"א ומכבש קרטונים

פתרון מאושר

לביצוע יש לבצע את החדר בהתאמה להנחיות מרחביות (תעלת ניקוז, מתג הדלקה חיצוני וכו')

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 29.06.2025

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 3 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 04.11.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 22.09.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר לצורך פיצול חלקה תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 10.12.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 3 בגוש 7072 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה בהתאם לחו"ד המשפטית בשיתוף עם יח' יעודי קרקע ע"פ נספח הבינוי של התב"ע ולא לפי המופיע ב GIS.

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.

כתב התחייבות למרפסות חורגות במגירה 2000

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 15.10.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

א. לאשר את הבקשה להריסת כל המבנים הקיימים במגרש הפינתי והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית וקומה חמישית חלקית, עבור סה"כ 7 יח"ד, לפי הוראות תכנית 2572, כהקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 14.40 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 17.70 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.
- הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ-15% ל-35% משטח המגרש במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.
- הגדלת מספר יחידות הדיוור בשיעור של 20%, ל-7 במקום 6 יח"ד המותר על פי תכנית
- חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-8.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-3.5 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

- לדחות את התנגדויות, שכן אין בטענתם מספיק נימוק לדחיית הבקשה:
- גובה הבניין ב-4 קומות חורג ב-0.9 מ' מעל 13.5 מ' המותרים. חריגה זו נובעת עקב קומה מסחרית בגובה של 4.50 מ' (ברוטו) לפי הבניינים הבנויים ברחובות הסמוכים למגרש.
- מבוקשת יח"ד אחת בלבד כהקלה, שלא תהווה פגיעה מהותית בסביבה קיימת.
- הגדלת תכסית עד 31% כאשר הקומה מתוכננת בנסיגה בחזיתות הקדמיות של הבניין באתם להוראות התכנית ולא תפגע בזכויות המתנגדים.
- אין אפשרות לסידור חניה תקני במגרש.
- הבניין המבוקש משתלב בסביבה קיימת ולא יפגע בזכויות עתידיות במגשרים של המתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר

#	תנאי
	מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 04.12.2024, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדיון.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון בצוות התנגדויות:

ליאור שפירא: ישנה סוגיה אחת שלא הופיעה בהתנגדויות, ואנחנו צריכים לבדוק אותה. עניין שטח ההפקעה. נקשיב כרגע להתנגדויות. נתייחס כרגע ל 315 מ"ר ואם יהיה שינוי, נעדכן אותך.

שמעון מנצורה: אנחנו רוצים לשמור על אופי השכונה והרעיון להוסיף בניינים, רעש וצפיפות, לא שומר על הצביון. לא דואגים לקהילתיות. הבניה הגבוה מונע רוח, אור ואוויר. הדירים שלי כבר לא רוצים לגור שם. תקימו מתחם שישרת את כל האוכל באזור. יזמים פרטיים צריכים לתרום לשכונה. אתם רוצים יותר ארנונה וזה פוגע בתושבים.

מטעם היזם-מדובר בפרויקט מינורי ולא רב קומות. יש כאן תבע תקפה לבניין מגורים עם חזית מסחרית. אנו לא מנצלים את כל הזכויות לגובה. לפי החוק והפסיקה המתנגדים לא יכולים להתנגד לתבע שאושרה. אין חו"ד מקצועית לפגיעה באויר, אור ונוף.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 0019-25-30 מתאריך 12/01/2026	

אחרי ששמענו את המתנגד וטענותיו לא מצאנו כי יש דברים מהותיים בהתנגדות ולכן אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות.
בכפוף לכך כי גודל המגרש אכן 315 מטרים לאור ההפקעה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לדחות את ההתנגדות כי אחרי שמיעת טענותיו אין דברים מהותיים בהתנגדות
לאשר את הבקשה להריסת כל המבנים הקיימים במגרש הפינתי והקמת בניין חדש למגורים
בן 5 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית וקומה חמישית חלקית, עבור סה"כ 7 יח"ד, לפי הוראות
תכנית 2572, כהקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
א. הגבהת הבניין עד לגובה של 14.40 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות
שבנסיגה מהרחוב לגובה של 17.70 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.
ב. הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ-15% ל-35% משטח המגרש במסגרת אחוזי הבנייה
המותרים.
ג. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, ל-7 במקום 6 יח"ד המותר על פי תכנית.
ד. חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות
משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-8.6 מקומות חניה לרכב
פרטי ל-3.5 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו
האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה במקום 8.6 מקומות החניה פרטיים החסרים למילוי
דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישוא סופי של התצ"ר ע"י הועדה.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם

#	התנאי
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 04.12.2024, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדיון.
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	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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-4.12.2024.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	(1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

יבגניה פלוטקין: הבקשה היתה בצוות ההתנגדויות, למעשה נדחתה גם בדיון בצוותה התנגדויות, בתנאי עדכון השטח של המגרש, ידענו שהוא יותר קטן, בסופו של דבר בנימוקי דיון נוסף, שטח קטן ב-7 מ"ר והבקשה עודכנה בהתאם לשטח המגרש ואין השפעה לצפיפות שהוצגה. לצורך העניין הנושא נבדק ומפורט בדבר. **חן אריאלי:** דוחים את ההתנגדות ומאשרים את העדכון.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

- לדחות את ההתנגדות כי אחרי שמיעת טענותיו אין דברים מהותיים בהתנגדות
לאשר את הבקשה להריסת כל המבנים הקיימים במגרש הפינתי והקמת בניין חדש למגורים
בן 5 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית וקומה חמישית חלקית, עבור סה"כ 7 יח"ד, לפי הוראות

- תכנית 2572, כהקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:**
- א. הגבהת הבניין עד לגובה של 14.40 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 17.70 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.**
- ב. הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ-15% ל-35% משטח המגרש במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.**
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, ל-7 במקום 6 יח"ד המותר על פי תכנית.**
- ד. חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-8.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-3.5 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.**
- 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה במקום 8.6 מקומות החניה פרטיים החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**
- הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישוא סופי של התצ"ר ע"י הועדה.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 04.12.2024, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין.
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	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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בניה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 386
מידע: 23-01237 רישוי: 25-0076 ת.בניין: 3329-005

#	תנאי
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-4.12.2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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	24-0679	תאריך הגשה	15/05/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת גזוזטרה לבניין קיים	

כתובת	בן עזריה אלעזר 16, אלעזר בן יוסי 3	שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7072/14	תיק בניין	3330-016	
מס' תב"ע	9016, 479, 452, 2572, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	409.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.פ. אבינו השקעות בע"מ	אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 67743
בעל זכות בנכס	דרורית פלס קדם	אלעזר בן יוסי 3, תל אביב - יפו 6802350
בעל זכות בנכס	הראל קדם	אלעזר בן יוסי 3, תל אביב - יפו 6802350
בעל זכות בנכס	דני מרל	בן עזריה אלעזר 16, תל אביב - יפו 6802316
בעל זכות בנכס	מירה גיל ליאור	אלעזר בן יוסי 3, תל אביב - יפו 6802350
בעל זכות בנכס	מיכל ליאור	אלעזר בן יוסי 3, תל אביב - יפו 6802350
בעל זכות בנכס	א.פ. אבינו השקעות בע"מ	אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 67743
עורך ראשי	ליאת צלליכין ניסן	דגניה 32, תל אביב - יפו 65153
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	אברהם ניסן	אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

על המגרש, בין 2 רחובות מקבילים- רחוב אליעזר בן עזרים ורחוב יוסי בן יוסי, קיים בניין מורכב מ-2 אגפים כל אחד נצמד לגבול המגרש הקדמי לרחוב הסמוך לו: אגף הצפוני (השכן) - בחזית לרחוב אליעזר בן עזרים ואגף הדרומי (הנדון, הארוך בין האגפים) – לאורך חזית לרחוב אליעזר בן יוסי. בין האגפים חדר המדרגות בתחום החצר עם כניסה נפרדת ממנו לכל האגף.

הבקשה מתייחסת לאגף (הדרומי) הקיים לאורך חזית לרחוב אלעזר בן יוסי בן קומה אחת וכוללת:

- שינויים ושיפוץ באגף, לרבות בחדר המדרגות עם גישה לבנייה עתידית באגף השכן וסידור לובי כניסה במרכז הבניין שמאפשר מעבר גישה לאגף השכן מרחוב אלעזר בן יוסי.
- חלוקת שטח מסחרי בקומת הקרקע ל-3 יחידות מסחר וחנייה מובנה ל-3 מקומות חנייה (ע"י מתקן דו-חניון), לובי כניסה משותף.
- הוספת 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 9 יח"ד חדשות כ"א עם ממ"ד (קירות המשך בקומת הקרקע) ומרפסות מקורות בחזית לרחוב מעל המדרכה.
- בחצר בין האגפים: פיתוח השטח תוך פירוק בנייה ללא היתר (מחסנים וסככות במסוך לחדר המדרגות).

המגרש נמצא בין 2 רחובות מקבילים: אלעזר בן יוסי לדרום ואלעזר בן עזריה בצפון.
אגף הצפוני בן 2 קומות (השכן) - בחזית לרחוב אליעזר בן עזריה ואגף הדרומי בן קומה אחת (הנדון, הארוך בין האגפים) לאורך חזית לרחוב אליעזר בן יוסי עם גישה לחצר פנימית בין האגפים. לכל האגף כניסה נפרדת מהרחובות.
בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי של הבניין. נמצא היתר משנת 1977 להוספת גלריה בקומת הקרקע באגף השכן, כאשר בתרשים הסביבה של ההיתר מסומן גם האגף הדרומי (הנדון).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בעלויות:

הנכס, בשטח של 409 מ"ר, רשום כבית משותף עם 5 תת-חלקות.
על גבי המפרט חתומים 4 בעלי תת-חלקות ע"י חברת א.פ. אבינו השקעות בע"מ (החברה המבקשת) לפי יפוי כח בלתי חוזר.
החברה המבקשת רשומה בהערת אזהרה בטאבו.
הגג לא צמוד למבקשים בטאבו.
נשלחה הודעה לבעל תת-חלקה 1 דני מרל לפי סעיף 36 והתקבלה התנגדותו. בתאריך 24.02.26 התקבלה פנייתו בה צוין ש" בתאריך 23.02.2026 הגיעו המתנגד והחברה המבקשת להסכם ולאור זאת אני החתום מטה שהנני המתנגד מבקש למשוך את התנגדותי".
במקביל הוגש מפרט חתום ע"י בעל תת-חלקה 1.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2572 מתחם ככר השעון - צפון יפו, אזור מגורים ב, קומת קרקע מסחרית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים	מסחר בחזית הקדמית מגורים	מסחר בחזית הקדמית מגורים	לפי נספח בינוי ששל 2572 מחייבת חזית מסחרית ב-2 החזיתות הקדמיות
מספר קומות	4 קומות + קומה חמישית חלקית, בתנאי ששטח עיקרי של קומה חמישית לא תעלה על 15% משטח המגרש סה"כ 5 קומות	5 קומות.	חריגה זו פורסמה כהקלה לפי מדיניות יפה
שטחים למטרות עיקריות	190% כולל מסחר + עד 40% תמורת שיפוץ הבניין הקיים. מצורפת רשימת העבודות לשיפוץ סה"כ 230% משטח המגרש	שטח קומה חמישית = 61 מ"ר 81 מ"ר - 20%	לפי זכויות יחסיות ברכוש

עמ' 389

מידע: 21-02248 רישוי: 24-0679 ת.בניין: 3330-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	של = 941 מ"ר קומת הקרקע המסחרית לא תעלה על 40% שטח עיקרי משטח המגרש	906 מ"ר כולל שטח בנוי באגף הצפוני כ-230 מ"ר קיים 75% (לא כולל חניה מבונה).	המשותף: למבקשים: 692 מ"ר לתת-חלקה 1 = 249 מ"ר
שטחי שירות	70% משטח מגרש - 286 מ"ר - בנוסף 5 מ"ר לכל יח"ד עבור הפרשי ממ"ד. תכנית 2572 9*5 = 45 מ"ר סה"כ 331 מ"ר	319 מ"ר	
גובה מבנה	בחזית הקדמית לרחוב עד תחתית מעקה הגג: - 13.5 מ' - או עד 16.5 מ' ב-75% מאורך החזית בנסיגה של לפחות 2.0 מ' מחזית הבניין ללא שנוי במס' הקומות המותר	17.53 מ' בין 1.20 מ'-2.0 מ'	1.03 בחריגה ופורסמה הקלה לי מדיניות יפו
מספר יחידות דיור למבנה	בתוספת בנייה לבניינים קיימים לא יקטן שטח הדירות החדשות מ- 70 מ"ר בממוצע לבניין. חשוב מספר יח"ד יהיה על פי שטחי הרצפות העיקריים המותרים, חלקי שטח דירה ממוצעת. שטח עיקרי למגורים , לא כולל קומת קרקע מסחרית ו2 קומות מלאכה באגף הצפוני, = 514 מ"ר תוספת שטחי ממ"דים 9*12=108 מ"ר 622 מ"ר / 70 = 8.9 יח"ד. לאחר עיגול השארית מעל 70 מ"ר לדירה נוספת = 9 יח"ד	9 יח"ד שטח דירה ממוצע כ-72 מ"ר כולל ממ"ד	
קו בניין	קו בניין לחזית רח' בן יוסי 0 מ' קווי בניין צידים - 0 מ'.	0 מ' 0 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קיר משותף לפי תחום בנייה מותרת קו בניין אחורי לפי תחום בנייה מותרת 0 מ' 0 מ' 3.0 מ' מול חלקה 13	קיר משותף לפי תחום בנייה מותרת 0 מ' 3.30 מ'	
			0
			0

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווירור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מרפסת	X	
שטחי המרפסות עד 12 מ"ר. המרפסות בולטות מעל המדרכה עד 1.0 מ' לפי סעיף 10.4 ד- בהוראות התכנית 2572		
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
גובה קומות	X	
קומת הקרקע: לובי - 4.5 מ', קומות עליונות - 2.65 מ' נטו קומת גג חלקית - 2.80 מ'נטו		

הערות נוספות:

תכנית 100 המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית הוגשה עם ליקויים שונים וניתן זמן לעדכונה לרבות <u>בניה עתידית באגף הצפוני של השכן לפי הוראות התכניות התקפות ומדיניות הועדה ביפו.</u> בדיקה מרחבית מתייחסת לתכנית המתוקנת. לבקשת היזמים ועורך הבקשה נחתנה אפשרות לקבלת הסכמת השכן והסרת התנגדותו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 20 עיקרי % משטח הגג, לעומת 15 % המותרים
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 17.53 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו
2	לשיפור תכנון לפי מדיניות יפו

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ספי סמדגה וסרמן - שמעון בן גמליאל 6, תל אביב - יפו 6802230	יש להבין כי מדובר ברחוב קטן וצר ללא חניון או מקומות חניה תוספת מסיבית של מיחידות דיור ללא פתרון חניה יוצרת עומס שגם כך קיים באזור. חובה להשאיר את מגבלת הגובה כפי שהיא כיום מקובלת באזור ללא הקלות כפי שמגיש הבקשה מבקש. לנו יש זכויות בניה והחשש שלי הוא כי מגיש הבקשה יגזול אותם ממני מהכרות פעילות עבר. הבניין שלי הינו בניין משנות העשרים של המאה הקודמת אני לא חוששת מאבק אלא מפגיעה ברכוש שלי עקב בניה שכזו שצמודה לבניין שלי. בעבר שבעל הנכס המבקש יצקה גג ללא היתר נוצרו סדקים רבים בקיר החיצוני הצמוד. אני דורשת בכול לשון של בקשה לבדוק היטב את ההשלכות. יש להבין כי תוספת מטורפת של יחידות דיור תיצור הכבדה על המערכות התת קרקעיות הקימות מחסור של פתרונות אשפה. נא לבחון היטב את כול ההשלכות ללא קשר לקרבה זו או אחרת

התייחסות להתנגדויות:

1. לבקשה הוגשו לראשונה 2 התנגדות וכפי שמפורט לעיל בפרק "בעליות", בעל תת חלקה מס' 1 הסיר את ההתנגדות וחתם ע"ג הבקשה.
2. לגבי התנגדות נוספת, ממליץ לדחות את ההתנגדות כי הבקשה נבדקה ע"י גורמים מקצועיים ולא תהיה פגיעה מאישור הבקשה בזכויות או במבנה. בתנאים קבועים בהיתרי בניה יש התייחסות לאי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת ביצוע הריסות ותוספות הבניה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 16.02.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.09.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-18/07/2024 ותכנית אדריכלית מתאריך- 18/07/2024 במגירה 2500

הבקשה כוללת:

תוספת בניה למבנה קיים:
9 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

9 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופנוע

9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי: 1 מקום חניה עילי ו-2 מקומות חניה במכפיל חניה
9 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

6 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופנוע

חוות דעת:

1. בהתאם למסמך מדיניות עיצוב יפו מס' 9016 - פתח הכניסה לחניה בחצר יהיה סגור בשער
2. התכנון המוצע תואם את הנחיה מרחבית סעיף 10.24 בפרק פיתוח המגרש והסדרי חניה- ניתן לאשר מקום חניה עילי 1 עבור רכב יחיד מאחורי מכפיל חניה מוטמן.
3. בהתאם להצהרת יועץ הנגישות שעלתה למגירה 1700 "לא נדרשת חניה נגישה לפי תקנות נגישות בניין חדש סימן ג סעיף 8.271"
4. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה קיים ובו חזית מסחרית בקו בניין 0- לא ניתן לתכנן את החניות החסרות בשטח המגרש

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 16.02.2025

מבנה מגורים חדש עם חזית מסחרית (עד 9 יח"ד+ כ-140 מ"ר מסחר)
סומן חדר אשפה עם 7 מיכלונים של 360 ליטר כ"א (מגירה 2500)
נפח כלי אצירה מאושר
איוורור יהיה לפי הנחיות מרחביות (מפולש או מאולץ)
יש לבצע הגנות היכן שנדרש, תעלת ניקוז וכו'
נוסף תנאי בהיתר

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 16.02.2025

על סמך מוצג 2500
התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה
נגישות-טיפול בפטורים - רן אבן שושן 16.02.2025

לאחר שיחה עם עורכת הבקשה, לא מבוקש פטור מנגישות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 28.11.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנת תואמת מצב בשטח המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 24.01.2024)

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"

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.02.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 14 בגוש 7072 בבעלות פרטית.

במסגרת תוספת הבניה לא מתוכנן מרתף בפרויקט.

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי להוצאת היתר:

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

תנאי בהיתר :

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תוכנית 2572 ומדיניות יפו, לשיפוץ ושינויים באגף הדרומי של בניין קיים
הפונה לרחוב אלעזר בן יוסי עם חזית מסחרית בקומת הקרקע והוספת 3 קומות וקומת גג חלקית
עבור 9 יח"ד חדשות, כולל הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו:
א. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 20% משטח הגג, לעומת 15% המותרים
ב. הגבהת הבניין עד לגובה של 17.53 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים על פי התכנית

2. לאשר 3 מקומות חנייה בתוך קומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 6 מקומות החנייה החסרים למילוי
דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדות כי הבקשה נבדקה ע"י גורמים מקצועיים כולל תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ונמצא שלא תהיה פגיעה מאישור הבקשה בזכויות או במבנה.

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 אגף הנכסים לפני הוצאת ההיתר
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	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת ביצוע הריסת ותוספות הבניה.
5	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הניתנו, כל עוד עבודות הבניה לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל.
2	יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש, לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות שבהן ניתן האישור, וזאת כל עוד אין מניעה אחרת בדין. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

התנאי
3 הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

- # התנאי
1 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3 הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

יבגניה פלוטקין: בקשה לתוספת זכויות בבניין, המימוש חלקי הזכויות לא באופן מלא, לבקשה המקורית הוגשו 2 התנגדויות, 1 היא התנגדות עקרונית לעניין חלוקת הזכויות ואנחנו ביפו דורשים הצגת תכנון עתידי למימוש רוב הזכויות על מנת לראות את הבניין באופן סופי שלו, ההתנגדות הוסרה ובעל הדירה האחרת, הסכים על הבקשה, ובמקביל מגיש בקשה בתכנון העתידי. נשארה התנגדות מהבניין השכן, ואנחנו דוחים אותה.
חן אריאלי: דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026:

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תוכנית 2572 ומדיניות יפו, לשיפוץ ושינויים באגף הדרומי של בניין קיים הפונה לרחוב אלעזר בן יוסי עם חזית מסחרית בקומת הקרקע והוספת 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד חדשות, כולל הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו:
א. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 20% משטח הגג, לעומת 15% המותרים
ב. הגבהת הבניין עד לגובה של 17.53 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים על פי התכנית
2. לאשר 3 מקומות חנייה בתוך קומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 6 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.
3. לדחות את ההתנגדות כי הבקשה נבדקה ע"י גורמים מקצועיים כולל תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ונמצא שלא תהיה פגיעה מאישור הבקשה בזכויות או במבנה.

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 אגף הנכסים לפני הוצאת ההיתר
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת ביצוע הריסת ותוספות הבניה.
5	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הניתנו, כל עוד עבודות הבניה לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל. יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש, לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות שבהן ניתן האישור, וזאת כל עוד אין מניעה אחרת בדיון.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1335	תאריך הגשה	23/09/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	נחלת בנימין 99	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	8983/30	תיק בניין	0003-099	
מס' תב"ע	1,1380, 219, 287, 44, 9004, 9028, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	190.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן צדוק טקסטיל (1986) בע"מ	הרצל 3, תל אביב - יפו 6688214
בעל זכות בנכס	בן צדוק טקסטיל (1986) בע"מ	הרצל 3, תל אביב - יפו 6688214
עורך ראשי	עמיר פלג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	דניאל שפירא	הרוקמים 23, חולון 5885846
מורשה חתימה מטעם המבקש	הרצל בן צדוק	הרצל 3, תל אביב - יפו 6688214

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין קיים בן שתי קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קיר בחזית לרחוב בעל ערך אדריכלי בתחום מרקם לשמירה והקמת בניין חדש עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור סה"כ 6 יחידות דיור.

מצב קיים:

על מגרש קיים בניין למגורים בן שתי קומות, עם מסחר בקומת הקרקע הכולל 3 חנויות וסה"כ 2 יח"ד, הכלול ברשימת הבניינים למרקם לשמירה והמסומן במפרט להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		720	25/07/1932	היתר מילולי ותכנית חתומה להקמת קומה שניה המכיל : 4 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי שירות ו-2 גזזטראות.
		610	21/03/1961	היתר מילולי ותכנית חתומה לשינויים בקומת הקרקע מ-2 חנויות לאלום בנק עבור קופת עליה.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי) מרקם לשמירה + תכנית צפון פלורנטין מופקדת 4670	זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	לרחוב נחלת בנימין - 2 מ' + הבלטת מרפסות לפי התקנות	0.1 מ', תוך שמירת הקיר הקיים לכיוון החזית הקדמית ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיים + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ0.66 מ') בהתאם לתקנות. פורסמה הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמחים.	פורסמה הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0.1 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת לוינסקי עד צומת דרך יפו. לבקשה אומנם לא הוגשה מפה מצבית להוכחת קו הבניין בו בנויים רוב הבניינים ברחוב, בין צומת לוינסקי ודרך יפו, 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 הצמחים, כהוכחה לכל האמור לעיל וכתנאי להוצאת היתר.
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-2.5 מ' וחצי.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים	
אחורי	אחורי - 5 מ'	לחזית אחורית - 4.53 מ' + הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי בהתאם לתקנות.	פורסמה הקלה לחריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים פורסמה הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
שטחים עיקריים	192.5% משטח המגרש (190 מ"ר) המהווים 365.75 מ"ר שביניהם: 70% בקומת הקרקע 52.5% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית	373.34 מ"ר	7.59 מ"ר, פורסמה הקלה כמותית בסך של 5% עבור תוספת 2 קומות המהווה סה"כ 9.5 מ"ר. פורסמה הקלה לניוד

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שרות	ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר + שטחים נוספים עפ"י מ'.	בהתאם למותר.	זכויות בין הקומות. פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה.
מספר קומות	3 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הביניים)	סה"כ 5 קומות + בנייה חלקית על הגג.	2 קומות, פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות מעל ל-3 קומות המותרות. פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והסדרת קומה מלאה.
צפיפות על פי הנקבע בתכנית מופקדת 4670	15 % דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר). 15 % דירות בינונית 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 לתכנית 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.	1 יח"ד ב-38.80 מ"ר 1 יח"ד ב-77.18 מ"ר 4 יח"ד ב-49.61 מ"ר בממוצע סה"כ 6 יח"ד.	
שימושים על פי התכנית מופקדת 4670	בקומת הקרקע ושניה מסחר ומשרדים. שאר הקומות מגורים. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.	בקומת קרקע - מסחר. בקומה שניה - משרדים. שאר הקומות - מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.2 מ' בהתאם למותר.	
תכנית קומת הקרקע על	85% שטחי החלחול יהיו פנויים	64.73% שטח החלחול - 15% לפי	

עמ' 400

מידע: 23-02195 רישוי: 24-1335 ת.בניין: 0003-099

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פי תכנית מופקדת 4670	מבניה על ותת קרקעית.	דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי.	
הוראות בינוי / תכנית עיצוב	התאמה למדיניות עיצוב הבניין. תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	עיצוב הבניין בהתאם להנחיות עיצוב לפלורנטין. מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי וכניסה לבניין.	

בניה על הגג - תכנית ג1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג.	64.99% משטח הגג.	
שטח קומה עליונה	לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.	87.64% משטח הקומה שמתחתיה.	
נסיגות	2 מ' לחזית וחתך צפון פלורנטין.	1.68 מ' בחזית הקדמית. 0 מ' בחזית הצדדית דרומית. 5.07 מ' בחזית הצדדית צפונית. 4.5 מ' בחזית האחורית.	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה על הגג במקום 2 מ' בחזית הקדמית.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.5 מ'	
בינוי	דירות גג / חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	חדר יציאה לגג. הגישה לשטח גג המשותף מוצעת באמצעות מבואה וחדר 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	מרחב מוגן מסחרי / חדר משאבות / מאגר ספרינקלרים / חדר אופניים / מחסן כשטח נלווה של מסחר מספר 1	
תכסית	עד 85%	78% בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

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.**
- הנכס נמצא בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין שהופקדה בפועל אשר קודמה בהתאם למדיניות והבניין הוגדר בתחום מרקם לשמירה.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0.1 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת לוינסקי עד צומת דרך יפו
2	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.83 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
5	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
6	ניוד זכויות בין הקומות
7	תחנת עצירה למעלית בקומת גג
8	הקלה לתקן חניה ע"פ תקנות ארציות למבנה דירות קטנות הקרוב לקו רכבת הקלה
9	קורה דקורטיבית בקומה הגג ללא נסיגה מקונטור קומה מתחת
10	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
11	הנמכת חצר אנגלית צפונית עד לגובה רצפת המרתף
12	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 192.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
13	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 192.5 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין הקדמי ובניה במרחק 0.1 מטר מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת דרך יפו עד צומת לוינסקי, לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים למרקם לשמירה.

#	התייחסות
	לבקשה אומנם לא הוגשה מפה מצבית להוכחת קו הבניין בו בנויים רוב הבניינים ברחוב, בין צומת לוינסקי ודרך יפו, 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 של 0.1 מ' כאשר ניתן תנאי טכני להצגת מפת מדידה של הרחוב בין 2 הצמתים, כהוכחה לכל האמור לעיל וכתנאי להוצאת היתר.
2	ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% עד ל-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים לצורך תכנון מיטבי של הבניין.
3	- לעניין קו הבניין האחורי, ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', לצורך רווחת הדיירים. - לעניין קו הבניין הקדמי, ההקלה איננה רלוונטית שכן הגזוזטראות מוצעות בהתאם לחריגה המותרת מקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות
4	ניתן לאשר את ההקלה לנסיגה על הגג, ובניה במרחק של 1.83 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג'1' לצורך לעניין בניה על הגג.
5	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
6	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
7	אין מדובר בהקלה שכן ניתן להסדיר תחנת עצירה למעלית בקומת הגג לפי הוראות התכנית ג'1'.
8	ניתן לאשר את ההקלה, ראה התייחסות תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי : 1. מבוקשת הקלה מ-"תב"ע ח' ומדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בדרישת התקן למגורים מ-6 מקומות חניה ל-0. 2. מבוקשת חריגה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בדרישת התקן לשטחי המסחר והמשרדים מ-2.4 מקומות חניה ל-0.
9	ההקלה איננה רלוונטית מפני שהפרגולה מוצעת בנסיגה של יותר מ-1.2 בהתאם להוראות התכנית ג'1'.
10	ניתן לאשר את ההקלה להוספת 2 קומות נוספות מעל ל-3 קומות המותרות צורך תכנון מיטבי של הבניין.
11	ההקלה שפורסמה איננה רלוונטית מאחר ומדובר בחצר אנגלית שניתן להגיע לרצפת המרתף, אך ברוחב של 1.50 מ' מקו הבניין המותר והנ"ל לא הוסדר בהתאם וייקבע כתנאי טכני.
12	ההקלה איננה רלוונטית מפני שלא היה צורך בהקלה זו (נעשה שימוש בהקלה כמותית אחרת).
13	לאשר את ההקלה לתוספת 5% משטח המגרש על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות לצורך שיפור תכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 26/02/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 16.03.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-20/02/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-08/12/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 6 יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר, 100 מ"ר שטח מסחרי ו-104.6 שטחי משרד, תוך שימור חזיתות המבנה הקיימים עקב הגדרתו כמרקם לשמירה.

דרישת התקן

8.43 מקומות חניה לרכב פרטי (6 למגורים, 2 למסחר ו-0.4 למשרדים)

1 מקומות חניה לרכב נכה

6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

6 מקומות חניה לאופניים: 3 בשטח הפיתוח ו-3 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

חסר:

8.43 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכה

נתונים:

מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.

חוות דעת 1:

1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה, בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021 וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שימור על פי ממצאי סקירת המבנה.
2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019 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 (שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-200 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 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 הבניינים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

חוות דעת 2:

ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים, מסחר ומשרדים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-100 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה א', ומאחר וכל יחידות הדיור בו קטנות מ-80 מ"ר.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת התקן למבנה מ-8.24 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1.
2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-1 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.12.2025

בנין מגורים חדש עבור 6 יח"ד חזית מסחרית וכ-100 מ"ר משרדים

סומן חדר אשפה עם 6X360 ליטר כ"א

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 27.03.2024

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. כל העצים לשימור (1 במדרכה) יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700מ לעץ.

כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

בבקשת בנייה ציבורית יש להוסיף : כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע. במדרכה קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.02.2025

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אדרי	12.00	43.00	5.00	שימור	9,580.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.05.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)

נדרש תאום לפני היתר חלקה 30 בגוש 8983 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות בגין שימוש במרפסות חורגות-כתב ההתחייבות תקין. הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 23.05.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן שתי קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע למעט קיר לחזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 6 יחידות דיור, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בקו הבניין הקדמי של 0.1 מ' בהמשך לקיר קיים לחזית ולקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים בבניין במרקם לשמירה,
2. הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (0.5) מ' במקום 5 מ' המותרים,
3. הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר לרווחת הדיירים,
4. הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג,
5. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
6. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות.
7. הגדלת השטחים העיקריים בשיעור 5% עבור תוספת של 2 קומות (2.5% לקומה) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחוו"ד תנועה וחנייה במכון הרישוי, להעביר לוועדה לאישור תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת התקן למבנה מ-8.24 מקומות חנייה לרכב פרטי למקום חנייה אחד ולהעביר לוועדה לאישור ההקלה לצורך חישוב תקן חנייה מופחת מ-1 מקומות חנייה לרכב פרטי ל-0 מקומות חנייה לרכב פרטי.

תנאים למתן היתר

התנאי

#	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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע 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 לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
3	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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).
2	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 במרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד.

#	התנאי
1	ו. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

יבגניה פלוטקין: הקמת בניין חדש, תוך שמירת אלמנטים של בניין מקורי לשימור, לרבות קירות כלפי החזיתות. ממליצים את הבקשה.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006 מתאריך 29/04/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן שתי קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע למעט קיר לחזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 6 יחידות דיור, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בקו הבניין הקדמי של 0.1 מ' בהמשך לקיר קיים לחזית ולקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים בבניין במרקם לשמירה,
2. הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (0.5) מ' 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים,
3. הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר לרווחת הדיירים,
4. הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג,
5. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
6. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות.
7. הגדלת השטחים העיקריים בשיעור 5% עבור תוספת של 2 קומות (2.5% לקומה) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחו"ד תנועה וחנייה במכון הרישוי, להעביר לוועדה לאישור תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת התקן למבנה מ-8.24 מקומות חנייה לרכב פרטי למקום חנייה אחד ולהעביר לוועדה לאישור ההקלה לצורך חישוב תקן חנייה מופחת מ-1 מקומות חנייה לרכב פרטי ל-0 מקומות חנייה לרכב פרטי.

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

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע 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 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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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).
2	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 מפלסיהן מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ במרתף יישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ו. היחידות בקומה השניה יישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

עמ' 409
מידע: 23-02195 רישוי: 24-1335 ת.בניין: 0003-099

#	תנאי
7	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.