

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-26-0007 תאריך: 13/05/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דיובי דישטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0404	0926-003	קרפל ליפא 3	רחל קארו	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	25-1050	0985-026	ברודצקי 28	גיא קרן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	9
3	25-0887	0978-021	איתן אהרון 8א	יצחק בוקצין	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	15
4	25-1049	0821-093	קהילת ורשה 93	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	19
5	25-1114	0821-095	קהילת ורשה 95	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	37
6	25-1115	0821-097	קהילת ורשה 97	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	56
7	25-1110	0821-099	קהילת ורשה 99	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	74
8	25-1113	0821-103	קהילת ורשה 103	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	93
9	25-0016	0990-029	צמחי היהודים 29	י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	112
10	24-1723	-0025 198א	בן יהודה 198א	בן יהודה 198א ייזום ובניה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	131
11	23-0011	0240-015	שדרות מוצקין 15	שרבט כהן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	146
12	22-1974	0240-017	שדרות מוצקין 17	שרבט כהן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	174
13	25-0889	0026-057	בוגרשוב 57	מג'די אגבריה	תוספות בניה בריכת שחיה	198
14	25-1291	0552-010	רב צעיר 10	חברת "הבונים (רב צעיר) בע"מ	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	205
15	24-1623	0011-079	אחד העם 79	רותם שני אלה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	209
16	23-0284	0027-056	הירקון 56	נוגה הירקון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	227
17	24-0078	0197-061	שדרות נורדאו 61	נסי פרץ ובניו בתל אביב הקטנה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	257
18	25-0473	0003-062	לילינבלום 36	ג"י טי אל יו 3 (בית	תוספות בניה תוספת בניה או	275

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
19	25-0517	0014-003	מזא"ה 5	לינ"ש סוכנויות יעקבזון	קומות (לא בק"ק) שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	288
20	25-0341	0132-015	מוהליבר 15	פרספונה אחזקות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	292
21	25-1439	0294-004	ז'ורס ז'אן 4	דורות אפרת	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	306
22	22-1898	0478-045	פנקס דוד צבי 45	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	310
23	24-1801	1362-006	6 1362	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	327
24	25-0878	0537-030	שדרות המעפילים 30	מיכל סופר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	349
25	25-0194	3514-020	בר יוחאי 20	אייל אפלכאום	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	355
26	24-1291	3251-005	שדרות הבעש"ט 5	מיתר פרויקט בבעש"ט 5 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	365
27	26-0228	0033-037	וולפסון 37	אהוד מררי	שינויים חידוש היתר	393
28	26-0312	3001-080	שדרות ירושלים 80	חן חיים זני	שינויים חידוש היתר	396
29	26-0308	3409-030	אפלטון 30	תלפיות אפלטון 30-32 ת"א בע"מ	שינויים חידוש היתר	399
30	26-0311	3409-032	אפלטון 32	אפלטון תלפיות	שינויים חידוש היתר	402
31	25-0083	3311-124	דרך קבוץ גלויות 124	קרוס נדל"ן בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	405
32	24-1400	0005-030	העליה 30	יעקב אליהו טרקטינגוט	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	423
33	26-0126	0036-012	פרץ יל 12	ראובן כהן	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	438
34	25-0362	3162-034	קדרון 34	נסאר נסאר	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	443
35	24-1111	3074-052	נחמן מברסלב 20	מוחמד חטאב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	449
36	25-1296	3605-003	שלושת החיצים 3	יסמין אריאלי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	457

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0007 תאריך: 13/05/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, 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	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד דייבי דישטניק, עו"ד	המשנה לראש העירייה חבר מועצה	

נעדרו ה"ה: חברי הועדה	שם	תיאור	הערה
	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	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ אושרת שפי
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0404	תאריך הגשה	23/02/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	קרפל ליפא 3	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/522	תיק בניין	0926-003
מס' תב"ע	1, 347, 3407, 2754, 2082, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	701.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רפאל קארו	קרפל ליפא 3, תל אביב - יפו 6971203
מבקש	רחל קארו	קרפל ליפא 3, תל אביב - יפו 6971203
בעל זכות בנכס	רפאל קארו	קרפל ליפא 3, תל אביב - יפו 6971203
עורך ראשי	יאיר זיק	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	מיכאל סגל	ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספות בנייה בזמן עבודות הבנייה, כלפי היתר מס' 22-1016, שניתן בתאריך 30/11/2022 הכוללים:
בקומת המרתף, קרקע ובקומה א': שינויים פנימיים, תוספת קירות תמך ועמודי תמיכה, ביטול ממ"ד והפיכתו לשטח עיקרי בקומה א' ובניית הממ"ד בקומת המרתף.
בקומת הקרקע וקומה א': תוספות בניה.
על המגרש: בניית בריכת שחייה לא מקורה במרווח צידי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, הסדרת חצר אנגלית במרווח צידי מזרחי, הקטנת חצר אנגלית קיימת, שינויים בגדרות, שינויים במיקום פילרים, שינוי מיקום שער חשמלי, שינויים בפיתוח השטח.
בין מפלסי הקומות מבוקשת מעלית

מצב קיים:

על מחצית המגרש הדרומי, קיים בניין בשלבי בניה, לפי היתר מס' 22-1016, בקיר משותף עם הבניין במחצית הצפונית של המגרש.
המגרש פונה אל רח'קרפל ליפא בחזיתו הצפון מזרחית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-0911	11/07/2021	22-1016	30/11/2022	הריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 2 תתי חלקות ועל הבקשה חתומים הבעלים של תת חלקה מס' 1. נשלחו

הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
התקבלה חו"ד נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 15.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 522 בגוש 6638 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2082

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח המגרש קומה: טיפוסית = 70.1 מ"ר סה"כ בשתי הקומות: 140.2 מ"ר	אושר בהיתר: בקומת הקרקע: 64.85 מ"ר (18.5%) בקומה א': 57.64 מ"ר (16.4%) סה"כ אושר: 122.49 מ"ר כעת קיים + מוצע: בקומת הקרקע: 68.11 מ"ר (19.43%) בקומה א': 74.04 מ"ר (21.12%) סה"כ ב-2 הקומות: 142.15 מ"ר	1.95 מ"ר המהווים 0.55% משטח המגרש, והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית.
המרת שטח מבנה עזר	5% משטח תת החלקה: 17.525 = 350.5X5% מ"ר		
שטח קומה	15 אחוז משטח מגרש קומה: שניה = 52.57 מ"ר סה"כ מותר 20% : 140.2 מ"ר	בקומה א': 74.04 מ"ר (21.12%)	3.94 מ"ר והנ"ל מבוקש כניוד שטחים מקומת הקרקע לקומא א' (1.99 מ"ר) והיתרה כהקלה יחסית של 6% (1.95 מ"ר)
מספר קומות	2	2	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, ראה סעיף 9.9 בתקנון תוכנית "ע1". קומה: מרתף 20% משטח המגרש.	אושר בהיתר 70 מ"ר כעת מבוקש ממ"ד במרתף בשטח של 13.45 מ"ר כולל עובי קירות. סה"כ שטח המרתף כולל ממ"ד: 68.43 מ"ר	0
מספר קומות	1 קומה: מרתף	ללא שינוי	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	אושר בהיתר 2.93 מ' ללא שינוי	0
תכליות מותרות	ממ"ד, משרד, חדר משחקים, חדר כושר, ח"ש	אושר בהיתר: אחסנה חדר משחקים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		חדר רחצה מבוקש: ממ"ד בנוסף לתכליות הקיימות	
חצרות אנגליות	שטח: עד 10 מ"ר נטו לכל חזית. רוחב: עד 1.50 מ' נטו	חצר אנגלית במרווח צידי קיימת בשטח של 3.63 מ"ר כעת מבוקשת הקטנתה ל- 2.55 מ"ר. מבוקשת חצר אנגלית נוספת במרווח צידי ברוחב של 1 מ' ובשטח של 2.65 מ"ר סה"כ שטח החצרות אנגליות במרווח זה: 5.2 מ"ר	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בבתים פרטיים צמודי קרקע, אישור בריכות שחיה מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. 2. מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לשכנים. 3. לא יותר קירוי הבריכה אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית. 4. הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה. 5.היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.	מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה, במרווח צידי דרום מזרחי, בשטח של 24 מ"ר, כולל חדר מכונות תת קרקעי (גם בחישוב השטחים). הבריכה מוצגת בנסיגה של 1 מ' לכל הפחות מגבול המגרש הצידי מזרחי ו-2.40 מ' מגבול המגרש האחורי. נמסרו הודעות לבעלי המגרשים הסמוכים ולא התקבלו התנגדויות.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3407

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי 6 מ' אחורי 5 מ' צידי: 4 מ'	ללא שינוי ובתחום קווי הבניין	0

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	בבניה בשלבים 40 מ"ר	אושר בהיתר 40 מ"ר ללא שינוי	
	גובה רכס הגג מדוד מריצפת קומת הגג 5 מ'	אושר בהיתר: 4.16 מ' ללא שינוי	
	גובה קומת הגג כגובה קומה טיפוסית	אושר בהיתר 2.80 מ' ללא שינוי	
	נסיגות 2 מ' לחזית קדמית. 1.2 מ' משאר החזיתות	עקב הרחבת השטח הבנוי מוצעת הגדלת שטח מרפסת הגג ב-3.90 מ"ר	
	התאמה לגגות קיימים	אושר בהיתר: 2.00 מ' 1.20 מ' לחזית צידית ו 1.23 מ' לחזית אחורית בהתאם למותר. מוצע: חזית קדמית לא שינוי חזית אחורית 1.50 מ'	
	פרגולה - בשטח של 1/3 משטח מרפסת הגג או 10 מ"ר לכל היותר	אושר בהיתר גג שטוח, הוצגה תכנית עתידית עבור יח"ד בקיר משותף הכוללת חדר יציאה אל הגג, ללא שינוי כלפי ההיתר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
גודל חדרים		X	
רוחב מסדרון/פודסט		X	
רוחב חדר מדרגות		X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X	
שטח המצללה		X	בחצר מבוקשת פרגולה קלה מאלומיניום בחצר בשטח של כ-30 מ"ר המהווה כ-12% משטח המגרש.
מרפסת		X	אושרה בהיתר מרפסת בולטת בשטח של 4.60 מ"ר, כעת מדובר בהקטנתה, עקב הרחבת שטח קומה א' בחזית אחורית, בחזית קדמית תוספת מרפסת בולטת בשטח של כ-2 מ"ר

הערות	לא	כן	
אפשר בהיתר גדר בגבול המגרש הקדמי בגובה 0.70-1.50, כעת מבוקשת הגבהת הגדר הבנויה עד 1.50 מ' ממפלס הרחוב. גדר אחורית בגבול השצ"פ אפשרה בגובה של 1.50 ממפלס השצ"פ, כעת מבוקשת בגובה 150-1.70 מ' ממפלס החצר המוצע, ו-2.42 מ' ממפלס השצ"פ. גדר צידית הוצגה בגובה 1.50-1 מ' כעת מבוקשת הגבהתה עד לגובה 1.70 מ' גדר הפרדה הוצגה בגובה 1.28 מ' כעת הוגבה בהחלקה עד לגובה 1.50 מ'.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	ברכות שחיה
+26.92 ללא שינוי כלפי ההיתר		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. בקשה הועברה לפירסומים בתאריך 24.12.24.
2. בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורכי הבקשה הטעינו תכנית מתוקנת בתאריך 14/04/26 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זה.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 35 % מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
ניוד שטחים בין הקומות	2
הקמת בריכה שחיה בקומת הקרקע	3

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה יחסית של 1.95 מ"ר המהווים 0.55% משטח המגרש מעבר ל40% המותרים, כולל המרת מבנה עזר.	1
ניתן להמליץ על ניוד שטחים מקומת הקרקע לקומה א' בשיעור של 1.99 מ"ר	2
הקלה לא נדרשת, נדרש יידוע השכנים ע"י פירסום הקלה.	3

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.02.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.02.2025
השינויים המתוכננים לא משפיעים להסדר חניה המאפשר בהיתר הקיים.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.12.2024

השינויים המבוקשים אינם נוגעים לעצים
יש לטעת במגרש 6 עצים חדשים

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
53	סיסם הודי	7.00	30.00	5.00	שימור	4,295.00
56	סיגלון עלה מימוזה	8.00	30.00	6.00	שימור	4,295.00
67	סיסם הודי	12.00	40.00	7.00	שימור	15,272.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 17.12.2024)
המבוקש בהליך בניה
מבצעים עבודות שלד.

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י 16.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 15.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 522 בגוש 6638 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)
לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, ותוספות בניה בזמן עבודות הבניה,
כלפי היתר מס' 22-1016, שניתן בתאריך 30/11/2022 הכוללים:
בקומת המרתף, קרקע, קומה א' ובחדרים על הגג.
על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי,
כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת של 1.95 מ"ר המהווים 0.55% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים+המרת מבנה עזר לשטח עיקרי.
2. ניוז שטחים מקומת הקרקע לקומה א' בשיעור של 1.99 מ"ר המהווה 0.56% משטח המגרש.
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	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 22-1016

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, ותוספות בניה בזמן עבודות הבניה, כלפי היתר מס' 22-1016, שניתן בתאריך 30/11/2022 הכוללים:
בקומת המרתף, קרקע, קומה א' ובחדרים על הגג.
על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי,
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 1.95 מ"ר המהווים 0.55% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים+המרת מבנה עזר לשטח עיקרי.

2. ניוז שטחים מקומת הקרקע לקומה א' בשיעור של 1.99 מ"ר המהווה 0.56% משטח המגרש. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

עמ' 8
מידע: 23-01922 רישוי: 25-0404 ת.בניין: 0926-003

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 22-1016

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	25-1050	תאריך הגשה	04/06/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	ברודצקי 28	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6769/58	תיק בניין	0985-026	
מס' תב"ע	1,2310, 2691, 406, 408, 9003, 9006, 9116, ע1,	שטח המגרש	7,474.00	
	תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיא קרן	ברודצקי 28, תל אביב - יפו 6905147
מבקש	נעם קרן	ברודצקי 28, תל אביב - יפו 6905147
בעל זכות בנכס	גיא קרן	ברודצקי 28, תל אביב - יפו 6905147
בעל זכות בנכס	נעם קרן	ברודצקי 28, תל אביב - יפו 6905147
עורך ראשי	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הרחבת דירה ושינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי, כולל בניית ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, 8 יח"ד, 2 כניסות, יש לציין כי הדירות הורחבו בחזית אחורית בלבד. השינויים המבוקשים בדירה הנדונה, חלקם מבוקש בדיעבד.

מצב קיים:

על מגרש הגובל ברח' ברודצקי בחזיתו המערבית, קיימים 5 בניינים טוריים, המבנה הנדון, אמצעי צפוני, בן 2 קומות עם גג רעפים, 2 כניסות, 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
09-0351	2009	10-0761	01/11/2010	הרחבה דו-צדדית והקמת פרגולה במרווח האחורי של החלקה, בדירה הקיצונית בכניסה המערבית של בניין קיים מתוך 5 בניינים טוריים קיימים, בן 2 קומות, 2 כניסות. כריתת עץ בחזית הבית.
		1/145	17/02/1982	תוספת בניה במרווח אחורי בכל הקומות בבניין קיים בן 2 קומות

בעלויות:

הנכס הינו בית משותף, הנמצא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה פרטית, המכיל 40 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם חוכרים בנכס בתת חלקה מס' 12. בעלי הזכות בתת החלקה בקומה א' באותו האגף, נתנו את הסכמתם לבנייה המבוקשת, כולל פתרון עתידי. למינהל מקרקעי

ישראל נשלחה הודעה. התקבלה התנגדות אחת, מבעלת הנכס בקומה א' מעל הדירה הנדונה, לאחר מכן נתנה את הסכמתה לפתרון העתידי.

התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שירה כהן 19.03.2025)

המלצה לתת היתר.
חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	עד 103 מ"ר	109.72 מ"ר	6.72 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6%.
שטחי שירות	ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות	מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, סה"כ 12.34 מ"ר, בחזית קדמית, הוצגה תכנית עתידית עבור תוספת ממ"דים ליתר יח"ד בבניין וניתנה הסכמת השכנים.	0
תחום מותר להרחבה	2.70 מ' לפנים 4 מ' לאחור ע"פ נספח בינוי תחום מותר להרחבה	3.50 מ' 5.10 מ' ללא שינוי כלפי ההיתר	0.80 מ' מבוקש כהקלה עבור הסדרת ממ"ד
קו בניין	קדמי לרח' ברודצקי: 5 מ'	5-15 מ'	0
קו בניין	קדמי לרח' נוח עמנואל: 2 מ'	בהתאם וללא שינוי בחזית זו.	0
מספר קומות	2	2	0
מספר יחידות דיור למגרש	8 יח"ד בבניין הנדון	מדובר בדירה בקומת הקרקע בלבד.	0
מספר מבנים במגרש	על המגרש: 5	5	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	(א) הרחבות דירות יהיו מלמטה כלפי מעלה. (ב) ההרחבות החדשות יותאמו לבנייה הקיימת שאושרה בעבר.	מבקשים תוספת ממ"ד בחזית קדמית לרח' ברודצקי, מדובר בבניין שעדיין לא הורחב בכיוון זה, וזה ממ"ד ראשון שמבקשים בבניין, הוצגה תכנית עתידית עבור תוספת מרחבים מוגנים ליתר הדירות במיקום זה. ניתנה הסכמת הבעלים בדירה בקומה א' באותו אגף להרחבה	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי הנחיות מרחביות לא ניתן לאשר בחזית קדמית מרחבים מוגנים	המבוקשת. בחזית אחורית, הבניין כבר הורחב בהתאם לתכנית ההרחבות, ולא ניתן לאשר הרחבה נוספת.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 9003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	(1) גדר בגבול מגרש של בניין מגורים משותף לאורך רחוב: גדר חיה מצמחיה. עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 15 ס"מ ביחס למפלס המדרכה. (2) גדר בגבול מגרש של בניין מגורים לאורך שביל מעבר לציבור בין בניינים/בתים, שהינו בבעלות פרטית: גדר חיה מצמחיה בלבד. (3) גדר צידית/אחורית בין שטחים פרטיים צמודי קרקע- גדר חיה על בסיס גדר קלה עד גובה 1.05 ס"מ.	אין שינוי בגדרות הקיימות.	0

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	אין שינויים בפיתוח השטח ובגדרות.
מפלס כניסה קובעת	X	ללא שינוי כלפי המפלס הקיים (+18.39)

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת בתאריך 14/04/2026, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור בקשה זו

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% בחלק היחסי השייך למבקש
2	הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקו הרחבה המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על תוספת הקלה יחסית של 6% המהווה 6.72 מ"ר עבור שיפור תכנון.
2	הקלה לא רלוונטית, ניתן להמליץ על הקמת ממ"ד מעבר לקו ההרחבה המותר, בשיעור של 0.80 מ' (2.70 מ' לרח' ברודצקי) בתחום קווי הבניין המותרים, ללא הקלה, שכן תכ' 2691 מעניקה גמישות להרחבות.

תאריך הודעה אחרונה: 12/05/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שושנה סנדובסקי - ברודצקי 28, תל אביב - יפו 6905147	התנגדות נוגעת למיקום הממ"ד בבקשה המוצעת. המיקום, אינו לוקח בחשבון את ההרחבה העתידית הנכונה עבור הדירה העליונה. לבניית ממ"ד תיקני נדרשת חפיפה של 70% ירידת קירות של הממ"ד העליון העתידי, על קירותיו של הממ"ד התחתון המוצע בבקשה להיתר. כלומר מיקום הממ"ד שנקבע כעת משפיע על תכנון הדירה העליונה ומייצר תכנון מאולץ, שפוגע בנכס אדריכלית וקניינית. פנינו לאדריכלית שפירטה את הדברים במסמך המצורף להתנגדות. מבקשים לתת פתרון לסוגיה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגדת אישרה את מיקום הממ"ד וחתמה על התכנית המוצעת.	התנגדות הוסרה

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 28.04.2026)
המלצה לתת היתר

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 28.04.2026

אין עצים בקרבת הבנייה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 20.03.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס וטרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 13.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שירה כהן 19.03.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, באגף מזרחי ושינויים פנימיים בקומת קרקע באגף קיצוני מזרחי, כולל ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, 8 יח"ד, 2 כניסות, כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% הקלה יחסית, השווה ל6.72 מ"ר לצורך שיפור תיכנון.

2. הקלה עבור הקמת ממ"ד בחריגה מקו ההרחבות הצפוני, 3.50 מ' במקום 2.70 מ' (0.80 מ') בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

אהוד עמרם: לעדכן בחוות הדעת, אישרנו הקלה לבנייה מעבר לקו הרחבה, וההקלה לא נדרשת לבדיקה חוזרת שלנו.

אלחנן זבולון: חוות הדעת, לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, באגף מזרחי ושינויים פנימיים בקומת קרקע באגף קיצוני מזרחי, כולל ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, 8 יח"ד, 2 כניסות, כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% הקלה יחסית, השווה ל6.72 מ"ר לצורך שיפור תיכנון.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 14

מידע: 24-02047 רישוי: 25-1050 ת.בניין: 0985-026

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	25-0887	תאריך הגשה	11/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	איתן אהרון 8א	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6624/715	תיק בניין	0978-021
מס' תב"ע	2185, תמ"א/1, תע"א/2185(1), תעא/2185(1)601	שטח המגרש	636.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק בוקצין	איתן אהרון 8, תל אביב - יפו 6900322
בעל זכות בנכס	יצחק בוקצין	
עורך ראשי	יורם סלונימסקי	ההגנה 4, יהוד-מונוסון 5620511
מתכנן שלד	יורם סלונימסקי	

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

שינויים ביח"ד אמצעית מערבית בת 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף, בבניין הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, הכוללים: - תוספת מעלית בין מפלסי הקומות, קומת המרתף - עליית הגג - בכל הקומות שינויים פנימיים, שינויים בחזית הדרומית. -על המגרש: הגבהת גדר בגבול המגרש הקדמית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' שאושר בהיתר. שינויים בגובה פילרים חשמל והגבהת 2 שערי חניה עד לגובה 2.30 מ'.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' עיר שמש ממזרח ולרח' איתן מצפון, קיימים 4 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, בנות 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף. מדובר ביח"ד אמצעית מערבית, אשר נבנתה לפי היתר מס' 12-0201.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-1773		22-0143	02/02/2021	שינויים כלפי היתר מס' 15-1142, בבית פרטי המכיל יחידת דיור אחת, הבנויה בקיר משותף, בן 2 קומות עם ניצול גג רעפים ומרתף, הכוללים: - שינויים בחלוקת השטחים בקומת המרתף, - בקומת הקרקע: שינוי בדלת הכניסה לבית. - בקומה א' ובקומת הגג: שינויים בפתחים ובגודל החלונות ומיקומם
		15-1142		בניין מגורים חדש הבנוי בקיר משותף עם יח"ד סמוכה: קוטג' בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף, יח"ד אחת הכוללת: - במרתף: חדר משחקים, חדרי שירות, ממ"ד

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				וגרם מדרגות. - הגישה למרתף הינה באמצעות מדרגות חיצוניות מהחצר בנוסף למדרגות פנימיות. - בצמוד למרתף: חצרות אנגליות. - בקומת קרקע, א' ובמפלס הגג: יח"ד אחת, בת 5 חדרים, מטבח, מדרגות פנימיות, חלל עובר בין הקומות, חיתוך מישור הגג הצדדי מערבי לטובת מרפסת גג לא מקורה. - בחצר: 2 חניות לא מקורות אחת אחרי השנייה, משטח מרוצף עורפי דרומי, גדרות ונטיעות שער חניה בגובה 2.50 מ'.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י אחד הבעלים. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בגבול המגרש הצפוני מוצעים פילרים חשמל בגובה 1.80 מ', לטענת המבקש, לא ניתן להנמיך פילרים אלו. שער כניסה בגובה 1.70 מ', שערי חניה עבור חניות מקורות חלקית ע"י קומה א', בגובה 2.30 מ', בניגוד לתב"ע 2185 ובניגוד לתכ' עיצוב ארכיטקטונית. ניתן תנאי להוצאת ההיתר, ביטול גדרות ושערים בגבול המגרש הקדמי, מעבר לגובה 1.50 מ'. גדר דרומית (אחורית) קיימת בגובה 1.40 מ', בהתאם למדיניות. גדרות הפרדה קיימות בגובה 1.40-1.50 מ' בהתאם למדיניות.	X		פיתוח שטח / גדרות
		X	מעלית / מעלון פנימי

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
בנית גדר בחזית בגבה 1.80 תריס חשמלי מאלומניום בגבה 2*2.30 חניות	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גדר בגבול המגרש הקדמי עד לגובה 1.80 וושערי כניסה לחניה עד לגובה 2.30 מ', שכן המבוקש בניגוד לתב"ע 2185 החלה על המקום ובניגוד לתכ' עיצוב ארכיטקטונית שמאפשרות גדרות כולל שערי כניסה לחניה עד גובה של 1.50 מ' בלבד.	1

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 18.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 18.09.2025

נטען אישור פיקוד העורף

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 10.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

- 1.לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות הבניין, ביח"ד אמצעית, בת 2 קומות מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים, בבניין קיים הכולל 4 צמודי קרקע בקיר משותף, ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;
- 2.לא לאשר את ההקלה להגבהת גדר בגבול המגרש הקדמי עד לגובה 1.80 וושערי כניסה לחניה עד לגובה 2.30 מ', שכן המבוקש בניגוד לתב"ע 2185 החלה על המקום ובניגוד לתכ' עיצוב ארכיטקטונית המאפשרות גדרות כולל שערי כניסה לחניה עד לגובה 1.50 מ' בלבד.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הריסת הגדר מעבר לגובה 1.50 מ', בגבול המגרש הקדמי, לרבות שערי חניה, לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

אהוד עמרם: לא מאשרים את הקלה להגבהת הגדר.
אלחנן זבולון: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1.לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות הבניין, ביח"ד אמצעית, בת 2 קומות מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים, בבניין קיים הכולל 4 צמודי קרקע בקיר משותף,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

2.לא לאשר את ההקלה להגבהת גדר בגבול המגרש הקדמי עד לגובה 1.80 וושערי כניסה לחניה עד לגובה 2.30 מ', שכן המבוקש בניגוד לתב"ע 2185 החלה על המקום ובניגוד לתכ" עיצוב ארכיטקטונית המאפשרות גדרות כולל שערי כניסה לחניה עד לגובה 1.50 מ' 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	הריסת הגדר מעבר לגובה 1.50 מ', בגבול המגרש הקדמי, לרבות שערי חניה, לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.

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	25-1049	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 93	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/358	תיק בניין	0821-093
מס' תב"ע	2204, 2204א, 3570, 9141, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"מ/2, תע"א/3570(1)	שטח המגרש	793.00

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	דן משקובסקי	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	צבי אלמוג	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	יהודה נחום	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	תמר אלמוג	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	דנית גלעד	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	אליהו יעקב יצחק	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	רון יצחק גילעד	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	עמית יצחק	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	מנשה יצחק	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	רחל בגים	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	דניאל נפחא	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
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.
- בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, מחסנים דירתיים וחניה.
 - קומות המרתף מוצעות עם גישה לכלי רכב דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 95,99- 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.
- דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים 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 פנימי, ופונה בחזית הקדמית-צפון מערבית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בנייני 3570 כמפורט להלן, בחזיתות הצדדיות לבנייני מגורים המוגשים במקביל (בכתובת קהילת ורשה 89, 97), בחזית האחורית הבניין פונה לשצ"פ (גינת קיציס). מדובר במגרש 358 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 95-99) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם E 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 359 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

החלק של שטח זיקת הנאה 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 בגבול עם חלקת השצ"פ
6. החריגות הקיימות בתחום חלקת השצ"פ, סומנו בצהוב להריסה בתכנית הבקשה.

תנאי להוצאת היתר:

הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה 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 28.01.2025)
המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

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 הדור יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	793 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 (דירה מס' 1) עם שטח נלווה במרתף. 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 793 מ"ר =		
	1514.63 מ"ר	סה"כ מגורים: 1511.45 מ"ר	
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204- טיפוס G:	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 70.51 מ"ר (כולל חדר עגלות) קומת עמודים מפולשת-	

עמ' 22

מידע: 24-00660 רישוי: 25-1049 ת.בניין: 0821-093

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד	בליטות/ קומת עמודים: ללא הגבלה 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	108.30 מ"ר לובי- 64.11 מ"ר סה"כ: 242.92 מ"ר גרעין בניין (כולל חדר טכני): קומות קרקע-קומה 5: 223.72 מ"ר ממ"ד: 216 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 79.30 מ"ר = 295.3 מ"ר	הערה: לא כולל שטח ממ"ד עיקרי שנכלל בשטחים העיקריים של הבניין (3.92 מ"ר).
קווי בניין	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570:		
קדמי צפון מערבי	6 מטרים	6 מטרים	
צדדי דרום מערבי	3 מטרים	3 מטרים	
צדדי צפון מזרחי	3 מטרים	3 מטרים	
אחורי דרום מזרחי	כלפי השצ"פ: 1.0 מטרים	1.2 מטרים (למעט מרפסות- עיין להלן)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
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 24 יח"ד = 288 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	267.90 מ"ר -תואם	
קווי בניין למרפסות	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.	-תואם 1.05 מטרים מעבר לקו הבניין. 4.95 מטרים מגבול המגרש -תואם. 0.8 מ' מגבול המגרש. המרפסות פונות לשצ"פ הפנוי מבינוי.	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 793 מ"ר השווים ל-396.5 מ"ר	-תואם 385.16 מ"ר	הערה: לפי תכנית א'2204
גודל יח"ד מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	-תואם	הערה: לפי תכנית 3570
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס כניסה בגובה (אבסו') +10.40	-תואם	
גובה קומת קרקע	4.5 מטרים (תעא/3570(1))	קומת קרקע: 3.75 מ'	
גובה קומה	3.5 מ' ברוטו	טיפוסית:	

עמ' 24

מידע: 24-00660 רישוי: 25-1049 ת.בניין: 0821-093

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
טיפוסית	(הנחיות מרחביות)	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 1.35 מ'	
גדרות	לא יותרו גדרות בפיתוח השטח בין הבניינים יותר גידור של חצרות דירות גן בגובה 1.5 מ'	תואם תואם	
פיתוח שטח	יותרו קירות תמך לגישור על הפרשי מפלסי קרקע	תואם	
חומרי גמר וחזיתות	הגישה לבניין תהיה בשיפוע מירבי של 8% 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 תואם	
זיקות הנאה	בפיתוח השטח, בהתאם תוטאי זיקת ההנאה המתחמית שאושרה ע"י אדריכל העיר	תואם	

עמ' 25
מידע: 24-00660 רישוי: 25-1049 ת.בניין: 0821-093

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובנוסף: זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.	עיין בפרק "מרתפים" להלן.	

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית:	65% משטח גג של 385.99 מ"ר המהווים 250.90 מ"ר	250.90 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.90 מ'	2.9 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.6 מ'	
נסיגות בבנייה בזמנית	קדמי (חזית ראשית): 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	תואם 2.5 מטרים צדדיות: נסיגה חלקית אחורית: 1.2 מ' 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 174.9 מ"ר השווה ל-58.3 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	4 מצללות בשטח כולל של: 49.47 מ"ר המצללות מוצעות בנסיגה של 1.2 מטרים ומעלה.	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	מוצע מרתף משותף עבור 5 בניינים, בהתאם לתכנית	תכסית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם ולבניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3570, ואופן חישוב התכסית הוא מתחמי, בצירוף הבניין בכתובת קהילת ורשה 103: שטח החלקות: קהילת ורשה 93- 793 מ"ר קהילת ורשה 95- 701 מ"ר קהילת ורשה 97- 799 מ"ר קהילת ורשה 99- 699 מ"ר קהילת ורשה 103- 675 מ"ר סה"כ שטח כולל: 3667 מ"ר תכסית מותרת 85%: 3116.95 מ"ר	מס' 103 : תכסית מוצעת: קהילת ורשה 93- 638.4 מ"ר קהילת ורשה 95- 645.5 מ"ר קהילת ורשה 97- 656.6 מ"ר קהילת ורשה 99- 589.3 מ"ר קהילת ורשה 103- 579.7 מ"ר תכסית כוללת 85%: 3,109.5 מ"ר	
קומות	2 קומות (משותפות עם וכל הבניינים במתחם E)	2 קומות (משותפות עם וכל הבניינים במתחם E ובניין 103)	
שימוש	קומת מרתף עליונה: שטח נלווה לדירה מס' 1- 84.07 מ"ר ובנוסף: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרי טכניים לתפקוד הבניין קומת מרתף תחתונה: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרי טכניים לתפקוד הבניין סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: קומת מרתף עליונה- 32 מחסנים. קומת מרתף תחתונה: 56 מחסנים. סה"כ: 88 מחסנים דירתיים בשטח	קומת מרתף עליונה: -תואם שטח נלווה של 63.74 מ"ר עבור דירה מס' 1 ובנוסף: חדר אופניים (17 מ"ח) חניה מחסנים דירתיים קומת מרתף (-2): חניה מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: קומת מרתף עליונה- 32 מחסנים. קומת מרתף תחתונה: 56 מחסנים. סה"כ: 88 מחסנים דירתיים בשטח	

עמ' 27
מידע: 24-00660 רישוי: 25-1049 ת.בניין: 0821-093

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בשטח של 12 מ"ר כל אחד.	של עד 12 מ"ר כל אחד.	
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במתחם E ולבניין 103 בתנטיבי המיסעה	תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
חצר אנגלית	X	
חניות אופניים	X	
מוצעת במרווח הצדדי לאזור השטח הנלווה לדירה מס' 1 בקומת המרתף העליונה ברוחב של 1.5 מ"ר ובשטח של כ- 8.1 מ"ר		
מוצעות 9 חניות במחסן ייעודי בקומת הקרקע. מוצעות 15 חניות בפיתוח השטח		

הערות נוספות:

פתרון החנייה, הכולל סיפוח של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין באי כוח המבקשים בבקשה הנידונה לבין המבקשים בבניינים 101,105,107 במתחם F, להקמת רמפת גישה למקבץ בניינים F, בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 35701(1), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הבטחת הקמתה והבטחת גישה למרתפי לכלל הבניינים במתחם F.

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 בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-25.5 ל-25 בשל הסיבות הבאות: א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר". ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 04.05.2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם E 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

25.5 מקומות חניה לרכב פרטי ($3 \times 1.5 + 21 \times 1$)

1 מקום חניה נגיש

3 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 ($1 \times 1.33 + 23 \times 1$)

1 מקום חניה נגיש

3 מקומות חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן למגרש:

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

1 מקום חניה נגיש בשטח החניון

3 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

24 מקומות חניה לאופניים (9 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-15 בשטח הפיתוח)

מתוכנן לכל המתחם:

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

5 מקומות חניה נגשים בשטח החניון

12 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

108 מקומות חניה לאופניים (78 בחדרי אופניים משותפים ו-30 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

נתונים:

1. מוגשות 5 בקשות רישוי הכוללות הסדר חניה משותף:

ורשה 93 (25-1049) ורשה 95 (25-1114), ורשה 97 (25-1115), ורשה 99 (25-1110), ורשה 103 (25-1113)

2. רמפת החניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית, המתוכננת נתיב אחד על מגרש ורשה 95 (25-1114), ונתיב אחד על מגרש ורשה 99 (25-1110).

3. פתרון החניה, כולל סיפוחו של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין באי כוח המבקשים של מתחם E לבין המבקשים של מתחם F.

ההסכם מבטיח את הקמת נתיב הרמפה הנדרש לפי נספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 35701(1) בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, וכולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב, והבטחת גישה למרתפי החניה העתידיים של מתחם F.

חוות דעת:

1. מבוקשת הקלה מתקן החניה שנקבע בתב"ע 3570 "קהילת ורשה" (1:1 ליחידות בשטח של עד 90 מ"ר ו-1.5:1 ליחידות בשטח של מעל 90 מ"ר), אל תקן הטווח שנקבע תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה.

2. ניתן להמליץ על הקלה בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-25.5 ל-25 בשל הסיבות

הבאות:

א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר".
ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

המלצה:

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

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 31.08.2025

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2024

חוות דעת משותפת ל-5 בקשות שלהן מרתף משותף בכתובות קהילת ורשה 93 95 97 99 103:
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 ₪ 161,805.
יש לנטוע במגרש 29 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 141,505 ₪ ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
עצים מס' 1 109 בתחום רחבת כיבוי אש
עץ מס' 13 צמוד לחדר טרפו
עץ מס' 204 קרוב לקו הבניין
עץ מס' 5 מועתק בתחום המגרש
במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים בכפוף למפרט השימור
נטען אישורו של חיים גבריאלי לשימור עצים 2 3 7 11 בכפוף למפרט השימור המאושר עלידי חיים גבריאלי

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 31.08.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה	9.00	50.00	5.00	כריתה	20,027.70
2	מיש בונגה	9.00	30.00	5.00	שימור	9,613.30
3	מיש בונגה	10.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
4	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	6.00	כריתה	1,960.40
5	זית אירופי	5.00	20.00	4.00	העתקה	2,035.80
6	פלומריה ריחנית	5.00	40.00	6.00	כריתה	7,238.20
7	מיש בונגה	11.00	50.00	5.00	שימור	20,027.70
8	תמר מצוי	5.00	20.00	2.00	כריתה	
9	מיש בונגה	9.00	35.00	4.00	כריתה	5,233.90
10	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	כריתה	7,690.60
11	מיש בונגה	12.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
13	מיש בונגה	10.00	45.00	6.00	כריתה	21,629.90

עמ' 30

מידע: 24-00660 רישוי: 25-1049 ת.בניין: 0821-093

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	אזדרכת מצויה	11.00	50.00	7.00	כריתה	4,948.00
15	וושנינגטוניה חסונה	18.00	40.00	4.00	שימור	7,776.00
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	שימור	42,750.80
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
108	הדר מינים	5.00	17.00	2.00	כריתה	708.20
109	מיש דרומי	8.00	40.00	7.00	כריתה	8,143.00
202	סיסם הודי	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,750.10
203	מיש דרומי	5.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
204	מיש דרומי	12.00	50.00	7.00	כריתה	16,964.60
205	אדר סורי	2.00	20.00	1.00	כריתה	1,709.00
207	מיש דרומי	10.00	30.00	7.00	כריתה	4,580.40
208	מיש דרומי	7.00	15.00	4.00	כריתה	
301	הדר מינים	4.00	30.00	3.00	כריתה	2,205.40
302	ברוש מצוי	7.00	20.00	4.00	כריתה	3,217.00
303	מיש דרומי	7.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
304	אראוקריה רמה	14.00	30.00	5.00	כריתה	5,428.70
305	רימון מצוי	5.00	15.00	4.00	שימור	1,102.70
306	מיש דרומי	6.00	15.00	3.00	שימור	1,526.80
307	הדר מינים	3.00	20.00	2.00	כריתה	1,470.30
308	קריית הפקאן	11.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.60
309	פיקוס בנימינה	11.00	40.00	5.00	כריתה	7,841.40
310	פיקוס בנימינה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,841.40
311	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	5.00	כריתה	1,960.40
312	מיש דרומי	9.00	30.00	4.00	כריתה	6,107.30
313	מיש דרומי	9.00	15.00	4.00	כריתה	1,526.80
314	מיש דרומי	9.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
406	זית אירופי	7.00	50.00	6.00	שימור	21,205.80
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	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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - מאושר בתיאום מוקדם 341278 ע"י קארין קרפ

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

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: גג פרטי לדירות 23 + 24, וגג טכני משותף לכלל הבניין.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, 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 הבאה:

7. תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 25 מקומות חניה במקום 25.5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן חניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

• לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (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	אישור מח' מאור לתיאום מולם
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של

#	התנאי העצים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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

#	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' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
2	רישום בפועל של 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.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
4	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
5	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בסיום עבודות הקמת המרתף.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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

#	התנאי
	בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	הקמה בפועל של חב' הניהול
11	חתימה סופית על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים עם אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.
12	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
13	אישור אגף הנכסים.
14	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
15	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 13/05/2026:

אהוד עמרם: הבאנו לאישור את מתחם E בתוכנית 3570, אישרנו בעבר מתחמים נוספים, מדובר על פרויקט של התחדשות בחלק דרום-מזרחי של רחוב קהילת ורשה ומוסיפים כ-5 הבקשות האלה תוספת של 60 יחידות דיור, דובר 22 בניינים. מאשרים הקלה בתקן חנייה בהתאם לתוכנית העיצוב. מדובר בפרויקט מאוד יפה.

אלנה דוידזון: יש 5 בניינים, לפני שבועיים אישרנו גם הדר יוסף, פינוי בינוי, בניינים משנות ה-60.

אלחנן זבולון: מאשרים את חוות הדעת של קהילת ורשה 93.

ראובן לדיאנסקי: אני נמנע בכל הפרויקטים האלה.

אלחנן זבולון: מאשרים את חוות דעת 97, 99, 193 חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 מתאריך 13/05/2026:

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: גג פרטי לדירות 23 + 24, וגג טכני משותף לכלל הבניין.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, 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 הבאה:

8. תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 25 מקומות חניה במקום 25.5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן חניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

• לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

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

#	תנאי
1	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (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	אישור מח' מאור לתיאום מולם
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחייתך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

#	תנאי
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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 לחלקות העירייה
2	רישום בפועל של 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.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
4	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
5	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בסיום עבודות הקמת המרתף.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	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.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	הקמה בפועל של חב' הניהול
11	חתימה סופית על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים עם אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.
12	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
13	אישור אגף הנכסים.
14	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
15	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 ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1114	תאריך הגשה	23/06/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 95	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/482, 6636/481, 6636/342	תיק בניין	0821-095
מס' תב"ע	2204, 2204א, 3570, 9141, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"מ"5/2, תע"א/3570(1)	שטח המגרש	701.00

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	רוזנה נחאיסי	יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	מיכל לוי	אבן גבירול 2, תל אביב - יפו 6407702
בעל זכות בנכס	רועי וינצלברג	שניר 20, רמת השרון 4704084
בעל זכות בנכס	דוד נחאיסי	יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	רוהנה אלוני	האם 45, רמת גן 5225239
בעל זכות בנכס	גילה תמם	יבנה 11, תל אביב - יפו 6579115
בעל זכות בנכס	רוני וינצלברג	שניר 20, רמת השרון 4704084
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	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
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 20 יח"ד.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.

על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב יציאה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה חמעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים 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 לרחוב קהילת ורשה, בחזית האחורית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בניי 3570 כמפורט להלן, ובחזיתות הצדדיות לבנייני מגורים המוגשים במקביל (בכתובת קהילת ורשה 91,99). מדובר במגרש 342 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 93,97,99) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם E 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 משתף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופב כוחם של 7 מבעלי הזכות בנכס (87.5%). כמו כן הבקשה מוגשת גם בתחום מחצי מ-2 חלקות השלמה (481,482 בגוש 6636) לפי תכנית 2204 ותכנית 3570, ראה חוות דעת הסדר קרקע להלן. נשלחו הודעות לשאר הבעלים 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**

חלקות 342 ו 482 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.

חלקות 481 בגוש 6636 בבעלות עיריית תל-אביב יפו (להלן: "מקרקעי העירייה") וחלקה 482 בבעלות קק"ל. עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקת העירייה וחלקת קק"ל מיועדות להשלמת המקרקעין למגורים. החלקה ושטחי ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע 3570.

החלק של שטח זיקת ההנאה במגרש לטובת המעבר מרחוב 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. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
2. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.
3. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע 3570
4. שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית הבקשה.

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

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 - 639 מ"ר חלקות השלמה: מחצית חלקה 31-481 מ"ר מחצית חלקה 31-482 מ"ר סה"כ שטח לחישוב זכויות = 701 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	7 קומות + ג'1	קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית.	הערה: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומה נוספת במידה ולא יהיה ניתן לנצל את יח"ד במסגרת הקומות המותרות.
מס' יח"ד	סה"כ - 7.65 קומות תכנית 3570: 19 יח"ד	סה"כ - 7.65 קומות קומת קרקע: דירת גן קומות 1-6: 18 יח"ד (3 יח"ד לקומה) קומת הגג (ג1): יח"ד אחת סה"כ: 20 יח"ד	
שטחים עיקריים	תכנית 3570: מתוך שטח המגרש לאחר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(לא כולל ג'1)	צורף שטח 2 חלקות השלמה משני צידי המגרש (482,481) 191% משטח מגרש של 701 מ"ר: 1338.91 מ"ר	מגורים עיקרי: 1338.97 מ"ר + 2.87 מ"ר גרעין עיקרי (החורג משטח גרעין שירות מותר) סה"כ: 1341.84 מ"ר	2.93- מ"ר. הקטנת שטח הבניין למותר, ניתנה כתנאי טכני.
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 עם מעלית אחת: 35 מ"ר במכפלת 7 קומות = 245 מ"ר. ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 20 יח"ד = 180 מ"ר + עובי קירות מסביב	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 72.73 מ"ר קומת עמודים מפולשת- 63.43 מ"ר לובי- 54.96 מ"ר סה"כ: 191.12 מ"ר גרעין בניין: קומות קרקע-קומה 6: 247.87 מ"ר ממ"ד: 180 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 70.74 מ"ר = 250.74 מ"ר סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1): 688.38 מ"ר	2.87- מ"ר צורף לשטח העיקרי ע"י בוחן הרישוי. הקטנת השטח ניתנה כתנאי טכני.
ממ"ד			
קווי בניין	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570:		
קדמי	5 מטרים	5 מטרים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרחוב קהילת ורשה	כל המרווח הקדמי יהיה בזיקת הנאה	תואם. מסומנת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים לאורך חזית הרחוב	
צדדי דרום מערבי	3 מטרים	3 מטרים	
צדדי צפון מזרחי	3 מטרים	3 מטרים	
אחורי דרום מזרחי	בחלקו- 6.0 מטרים בחלקו- 0 מטרים	בחלקו- 6.97 מטרים בחלקו- 2.4 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 20 יח"ד = 240 מ"ר שטח מרפסת עד 14 מ"ר	240 מ"ר תואם	
קווי בניין למרפסות	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)	לחזית קדמית: קומה 1- מוצעת מרפסת בתוך קווי הבניין. קומות 2-6: מוצעות מרפסות הבולטות 1.16 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שאר החזיתות- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים.	לחזית האחורית: -תואם 1.36 מגבול המגרש 6.5 מהמרפסות בבניין הסמוך	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 701 מ"ר השווים ל-350.5 מ"ר	-תואם 309.5 מ"ר	הערה: לפי תכנית 2204 א'
גודל יח"ד ממוצע מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	-ואם. 73.94 מ"ר (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: 3.8 מ' ממפלס הרחוב	
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. בקומת הקרקע ע"י קומה מפולשת. בקומות 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 מוצע גג כחול	
זיקות הנאה	חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. ניתן יהיה לשלב גווני אפור, שחור ועץ.	-תואם מוצע גגון בהיר	
	במרווח הקדמי לאורך רחוב קהילת ורשה ברוחב של 5 מטרים	מסומן כנדרש	
	בהתאם לתכנית הפיתוח המתחמית שאושרה ע"י אדריכל העיר	מסומן כנדרש	
ובנוסף: זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.			עיין בפרק מרתפים להלן.

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 305.21 מ"ר המהווים 198.34 מ"ר	199 מ"ר	0.66 מ"ר ניתן כתנאי טכני
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.90 מ'	2.90 מ'	

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: 2.9 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.	תואם	
מצללה: שטח נסיגות	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג (123.89 מ"ר) המהווים: 41.30 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	-לא תואם. 46.21 מ"ר -תואם.	-4.96 מ"ר. ניתן כתנאי טכני.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	מוצע מרתף משותף עבור 5 בניינים, בהתאם לתכנית 3570, ואופן חישוב התכנית הוא מתחמי, בצירוף הבניין בכתובת קהילת ורשה 103: שטח החלקות: קהילת ורשה 93 - 793 מ"ר קהילת ורשה 95 - 701 מ"ר קהילת ורשה 97 - 799 מ"ר קהילת ורשה 99 - 699 מ"ר קהילת ורשה 103 - 675 מ"ר סה"כ שטח כולל: 3667 מ"ר תכנית מותרת 85%: 3116.95 מ"ר	תכנית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם ולבניין מס' 103: תכנית מוצעת: קהילת ורשה 93 - 638.4 מ"ר קהילת ורשה 95 - 645.5 מ"ר קהילת ורשה 97 - 656.6 מ"ר קהילת ורשה 99 - 589.3 מ"ר קהילת ורשה 103 - 579.7 מ"ר תכנית כוללת 85%: 3,109.5 מ"ר	

עמ' 45

מידע: 24-00658 רישוי: 25-1114 ת.בניין: 0821-095

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות (משותפות עם כל בנייני מתחם E)	2 קומות (משותפות עם כל בנייני מתחם E ובניין 103)	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים	קומת מרתף (-1): חדר טרפו חדרים טכניים חניות קומת מרתף (-2): חדרים טכניים חניות מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: קומת מרתף עליונה- 32 מחסנים. קומת מרתף תחתונה: 56 מחסנים. סה"כ: 88 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן מצפון מזרח בכתובת קהילת ורשה 85 ברמפת הירידה חמרתף ובנתיבי המעבר בכל קומות המרתף	תואם (חסר סימון ברמפה בקומת הקרקע. ניתן כתנאי טכני)	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
גמל מים	X	
פיתוח שטח	X	
מערכות בבניין	X	
-אווור תת הקרקע מוצע בנפח הבניין בהתא נדרש בתוכנית העיצוב -מסתורי הכביסה מוצעים כנדרש -מעבי האוויר למזגנים מוצעים על הגג העליון		
עומק שתילה	X	
התאמת עומק שתילה בכל מרתפי המתחם ניתנה כתנאי טכני.		

הערות נוספות:

פתרון החניה, הכולל סיפוח של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין באי כוח המבקשים בבקשה הנידונה לבין המבקשים בבניינים 101,105,107 במתחם F, להקמת רמפת גישה למקבץ בניינים F, בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 3570(1), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הבטחת הקמתה והבטחת גישה למרתפי לכלל הבניינים במתחם F.

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 בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-22.5 ל-21 בשל הסיבות הבאות: א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר". ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.05.2026

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

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם E של תב"ע 3570 קהילת ורשה, ובו 20 יחידות דיור (19 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

22.5 מקומות חניה לרכב פרטי (7X1.5+12X1)
1 מקום חניה נגיש
2 מקומות חניה לאופנוע
20 מקומות חניה לאופניים

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

20.33 מקומות חניה לרכב פרטי (1X1.33+19X1)

- 1 מקום חניה נגיש
- 2 מקומות חניה לאופנוע
- 20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן למגרש:

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
- 1 מקום חניה נגיש בשטח החניון
- 2 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
- 20 מקומות חניה לאופניים (16 בחדר אופניים בקומת הקרקע ו-4 בחדר אופניים בחניון)

מתוכנן לכל המתחם:

- 113 מקומות חניה לרכב פרטי, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
- 5 מקומות חניה נגישים בשטח החניון
- 12 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
- 108 מקומות חניה לאופניים (78 בחדרי אופניים משותפים ו-30 בשטח הפיתוח)
- מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

נתונים:

1. מוגשות 5 בקשות רישוי הכוללות הסדר חניה משותף:
- ורשה 93 (25-1049) ורשה 95 (25-1114), ורשה 97 (25-1115), ורשה 99 (25-1110), ורשה 103 (25-1113)
2. רמפת החניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית, המתוכננת נתיב אחד על מגרש ורשה 95 (25-1114), ונתיב אחד על מגרש ורשה 99 (25-1110).
3. פתרון החניה, כולל סיפוחו של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין בין באי כוח המבקשים של מתחם E לבין המבקשים של מתחם F. ההסכם מבטיח את הקמת נתיב הרמפה הנדרש לפי נספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 35701(1) בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, וכולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב, והבטחת גישה למרתפי החניה העתידיים של ממתחם F.

חוות דעת:

1. מבוקשת הקלה מתקן החניה שנקבע בתב"ע 3570 "קהילת ורשה" (1:1 ליחידות בשטח של עד 90 מ"ר ו-1.5:1 ליחידות בשטח של מעל 90 מ"ר), אל תקן הטווח שנקבע תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה.
2. ניתן להמליץ על הקלה בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-22.5 ל-21 בשל הסיבות הבאות:
- א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר".
- ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

המלצה:

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

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2025

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים,
יש להציב מיכל כחול אחד.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2024

חוות דעת משותפת ל-5 בקשות שלהן מרתף משותף בכתובות קהילת ורשה 93 95 97 99 103:

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 ₪ 161,805.

יש לנטוע במגרש 29 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 141,505 ₪ ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

עצים מס' 1 109 בתחום רחבת כיבוי אש

עץ מס' 13 צמוד לחדר טרפו

עץ מס' 204 קרוב לקו הבניין

עץ מס' 5 מועתק בתחום המגרש

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים בכפוף למפרט השימור

נטען אישורו של חיים גבריאלי לשימור עצים 2 3 7 11 בכפוף למפרט השימור המאושר עלידי חיים גבריאלי

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2025

חומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה	9.00	50.00	5.00	כריתה	20,027.70
2	מיש בונגה	9.00	30.00	5.00	שימור	9,613.30
3	מיש בונגה	10.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
4	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	6.00	כריתה	1,960.40
5	זית אירופי	5.00	20.00	4.00	העתקה	2,035.80
6	פלומריה ריחנית	5.00	40.00	6.00	כריתה	7,238.20
7	מיש בונגה	11.00	50.00	5.00	שימור	20,027.70
8	תמר מצוי	5.00	20.00	2.00	כריתה	
9	מיש בונגה	9.00	35.00	4.00	כריתה	5,233.90
10	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	כריתה	7,690.60
11	מיש בונגה	12.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
13	מיש בונגה	10.00	45.00	6.00	כריתה	21,629.90
14	אזדרכת מצויה	11.00	50.00	7.00	כריתה	4,948.00
15	ושינגטוניה חסונה	18.00	40.00	4.00	שימור	7,776.00
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	שימור	42,750.80
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
108	הדר מינים	5.00	17.00	2.00	כריתה	708.20
109	מיש דרומי	8.00	40.00	7.00	כריתה	8,143.00
202	סיסם הודי	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,750.10
203	מיש דרומי	5.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
204	מיש דרומי	12.00	50.00	7.00	כריתה	16,964.60
205	אדר סורי	2.00	20.00	1.00	כריתה	1,709.00
207	מיש דרומי	10.00	30.00	7.00	כריתה	4,580.40

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
208	מיש דרומי	7.00	15.00	4.00	כריתה	
301	הדר מינים	4.00	30.00	3.00	כריתה	2,205.40
302	ברוש מצוי	7.00	20.00	4.00	כריתה	3,217.00
303	מיש דרומי	7.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
304	אראוקריה רמה	14.00	30.00	5.00	כריתה	5,428.70
305	רימון מצוי	5.00	15.00	4.00	שימור	1,102.70
306	מיש דרומי	6.00	15.00	3.00	שימור	1,526.80
307	הדר מינים	3.00	20.00	2.00	כריתה	1,470.30
308	קריית הפקאן	11.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.60
309	פיקוס בנימינה	11.00	40.00	5.00	כריתה	7,841.40
310	פיקוס בנימינה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,841.40
311	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	5.00	כריתה	1,960.40
312	מיש דרומי	9.00	30.00	4.00	כריתה	6,107.30
313	מיש דרומי	9.00	15.00	4.00	כריתה	1,526.80
314	מיש דרומי	9.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
406	זית אירופי	7.00	50.00	6.00	שימור	21,205.80
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	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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - מאושר בתיאום מוקדם 341278 ע"י קארין קרפ

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

חלקות 342 ו 482 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.

חלקות 481 בגוש 6636 בבעלות עיריית תל-אביב יפו (להלן: "מקרקעי העירייה") וחלקה 482 בבעלות קק"ל. עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקת העירייה וחלקת קק"ל מיועדות להשלמת המקרקעין למגורים. החלקה ושטחי ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע 3570.

החלק של שטח זיקת ההנאה במגרש לטובת המעבר מרחוב 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. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
2. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובתכנים.
3. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע 3570
4. שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית הבקשה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

5. חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י
6. יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000
7. 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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

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 20 יח"ד.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E ובניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה. על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב יציאה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית,

גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

כולל ההקלה הבאה:

8. תקן חניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 22.5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר 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	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 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 (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. 6 הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

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 פאלומנ לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
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

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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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 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.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בסיום עבודות הבניה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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 להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים עם אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.
11	הבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רשם המקרקעין ורישומן בפועל
12	רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רשם מקרקעין, כאמור בסעיף 17ב' בתקנון התוכנית
13	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

התנאי

14 רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

15 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 13/05/2026:**

אהוד עמרם: הבאנו לאישור את מתחם E בתוכנית 3570, אישרנו בעבר מתחמים נוספים, מדובר על פרויקט של התחדשות בחלק דרום-מזרחי של רחוב קהילת ורשה ומוסיפים ב-5 הבקשות האלה תוספת של 60 יחידות דיור, דובר ב-2 בניינים. מאשרים הקלה בתקן חנייה בהתאם לתוכנית העיצוב. מדובר בפרויקט מאוד יפה.

אלנה דוידזון: יש 5 בניינים, לפני שבועיים אישרנו גם הדר יוסף, פינוי בינוי, בניינים משנות ה-60.

אלחנן זבולון: מאשרים את חוות הדעת של קהילת ורשה 93.

ראובן לדיאנסקי: אני נמנע בכל הפרויקטים האלה.

אהוד עמרם: יש התנגדות שהמהות שלה קניינית, ואנחנו דוחים את ההתנגדות.

אלחנן זבולון: מאשרים את חוות דעת 97, 99, 193 חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 5**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:**

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 20 יח"ד.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E ובניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה. על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב יציאה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

כולל ההקלה הבאה:

9. **תקן חניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 22.5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר 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	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

#	תנאי
	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 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	(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.
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

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 פאלומנ לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
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

#	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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	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	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בסיום עבודות הבניה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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 להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים עם אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.
11	הבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רשם המקרקעין ורישומן בפועל
12	רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רשם מקרקעין, כאמור בסעיף 17ב' בתקנון התוכנית
13	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
14	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
15	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 ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1115	תאריך הגשה	23/06/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 97	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/359	תיק בניין	0821-097
מס' תב"ע	א2204, 3570, 9141, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תעא/3570(1)	שטח המגרש	799.00

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	רמי נחום	יל"ג 6, ראשון לציון 7527535
בעל זכות בנכס	יהודה נחום	ז'בוטינסקי 5, רמת גן 5252006
בעל זכות בנכס	דני סיטון	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	יצחק משומר	קהילת ביאלסטוק 9, תל אביב - יפו 6970440
בעל זכות בנכס	אורלי אליהו	ז'בוטינסקי 5, רמת גן 5252006
בעל זכות בנכס	חנן גרשון ליפשיץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	מאיה סופיה ליפשיץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	עמית אפשטיין	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	ונציה אפשטיין	מצדה 9, בני ברק 5120109
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
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 משותפות, עבור 24 יח"ד.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח גלווה לדירת הגן, מחסנים דירתיים וחניה.
קומות המרתף מוצעות עם גישה לכלי רכב דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 95,99- 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

ונסיעות.**הקמת המרתף מוצעת ע"י החדרת עוגנים זמניים 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 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 93,101), בחזית האחורית הבניין פונה לשצ"פ (גינת קיציס). מדובר במגרש 359 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 93,95,99) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם E 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 7 מתוך בעלי זכות בנכס (87.5%). נשלחה הודעה לרמ"י (בעלים של תת חלקה 7) לפי תקנה 36, **ולא התקבלה התנגדות.**

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2025)**נדרש תאום לפני היתר**

חלקה 359 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. החריגות הקיימות בחלקת השצ"פ סומנו בצהוב להריסה.
6. תוכננה גדר בנויה לאורך הגבול עם חלקת השצ"פ.

תנאי להוצאת היתר:

הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה 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 28.01.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

הוגש תיאום הנדסי עבור העוגנים

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 הדור יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	799 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 (דירה מס' 1) עם שטח נלווה במרתף.	
	ג'1: 2 יח"ד (בהתאם לתכנון)	קומות 1-5: 20 יח"ד (4 יח"ד לקומה)	
	סה"כ: 24 יח"ד	קומת הגג (ג'1): 2 יח"ד עם גג עליון פרטי	
	סה"כ: 24 יח"ד	סה"כ: 24 יח"ד	
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 3570: 191% משטח מגרש של 799 מ"ר =	סה"כ מגורים: 1524.26 מ"ר	
		5.11+ מ"ר שטח מבואות עיקרי	
	1526.09 מ"ר	סה"כ = 1,529.37 מ"ר	3.28 מ"ר. הקטנת השטח המוצע למותר. ניתנה כתנאי טכני.
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204- טיפוס G:		

עמ' 59

מידע: 23-02409 רישוי: 25-1115 ת.בניין: 0821-097

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד	קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות- ללא הגבלה. בליטות/ קומת עמודים: ללא הגבלה	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 59.23 מ"ר קומת עמודים מפולשת- 87.68 מ"ר לובי- 71.91 מ"ר סה"כ: 219.88 מ"ר גרעין בניין:	5-מ"ר שיש לחשב כשטח עיקרי. הנ"ל צורף ע"י בוחן הרישוי וניתן כתנאי טכני. הערה: לא כולל שטח ממ"ד עיקרי שנכלל בשטחים העיקריים של הבניין (10.62 מ"ר).
	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	קומות קרקע-קומה 5: 245.11 מ"ר ממ"ד: 216 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 64 מ"ר = 280 מ"ר	
קווי בניין	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570:		
קדמי צפון מערבי	6 מטרים	6 מטרים	
צדדי דרום מערבי	3 מטרים	3 מטרים	
צדדי צפון מזרחי	3 מטרים	3 מטרים	
אחורי			

עמ' 60

מידע: 23-02409 רישוי: 25-1115 ת.בניין: 0821-097

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
דרום מזרחי מרחק בין בניינים (לצדדים בלבד)	כלפי השצ"פ: 1.0 מטרים 6.0 מטרים (חריגה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת מתכנית)	2.1 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.	274.29 מ"ר -תואם -תואם כ-0.8 מטרים מעבר לקו הבניין. 5.2 מטרים מגבול המגרש -תואם. בתוך קווי הבניין המותרים	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 799 מ"ר השווים ל-392.55 מ"ר	-תואם 385.16 מ"ר	הערה: לפי תכנית א'2204
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		
גובה קומת קרקע	4.5 מטרים	קומת קרקע:	

עמ' 61

מידע: 23-02409 רישוי: 25-1115 ת.בניין: 0821-097

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה טיפוסית	(תעא/3570(1))	4.1 מטרים	
	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 1.35 מ'	
גדרות	לא יותרו גדרות בפיתוח השטח בין הבניינים	-לא תואם	
	יותר גידור של חצרות דירות גן בגובה 1.5 מ'	ניתנה הערה	
פיתוח שטח	יותר קירות תמך לגישור על הפרשי מפלסי קרקע	ניתנה הערה	
	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	ניתנה הערה	
	חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. ניתן יהיה לשלב גווני אפור, שחור ועץ.	-תואם	
זיקות	-בפיתוח השטח, בהתאם	-תואם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הנאה	למסומן בתשריט ובנספח עיצוב של תעא/3570(1) ובנוסף: זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.		

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית:	65% משטח גג של 387.63 מ"ר המהווים 251.96 מ"ר	251.9 מ"ר	
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 לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	תואם 2.5 מטרים צדדיות: נסיגה חלקית אחורית: 1.9 מ' 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 182.27 מ"ר השווה ל-60.76 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	4 מצללות בשטח כולל של 59 מ"ר חזירת ראשית: לא תואם. זאר החזיתות: -תואם.	-לא מוצעת נסיגה כלפי החזית הראשית של הבניין. קיום נסיגה נדרשת ניתן כתנאי טכני.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	מוצע מרתף משותף עבור 5 בניינים, בהתאם לתכנית 3570, ואופן חישוב התכסית הוא מתחמי, בצירוף הבניין בכתובת קהילת ורשה 103: שטח החלקות: קהילת ורשה 93- 793 מ"ר קהילת ורשה 95- 701 מ"ר קהילת ורשה 97- 799 מ"ר קהילת ורשה 99- 699 מ"ר קהילת ורשה 103- 675 מ"ר סה"כ שטח כולל: 3667 מ"ר תכסית מותרת 85%: 3116.95 מ"ר	תכסית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם ולבניין מס' 103 : תכסית מוצעת: קהילת ורשה 93- 638.4 מ"ר קהילת ורשה 95- 645.5 מ"ר קהילת ורשה 97- 656.6 מ"ר קהילת ורשה 99- 589.3 מ"ר קהילת ורשה 103- 579.7 מ"ר תכסית כוללת 85%: 3,109.5 מ"ר	
קומות	2 קומות (משותפות עם וכל הבניינים במתחם E)	2 קומות (משותפות עם וכל הבניינים במתחם E ובניין 103)	
שימוש	קומת מרתף עליונה: שטח נלווה לדירה מס' 1- 96.08 מ"ר ובנוסף: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין קומת מרתף תחתונה: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: קומת מרתף עליונה- 32 מחסנים. קומת מרתף תחתונה: 56 מחסנים. סה"כ: 88 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	קומת מרתף עליונה: תואם- 57.42 מ"ר חניה מחסנים דירתיים קומת מרתף (-2): חניה מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: קומת מרתף עליונה- 32 מחסנים. קומת מרתף תחתונה: 56 מחסנים. סה"כ: 88 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במתחם	-תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
חצר אנגלית	X	
חניית אופניים	X	
מוצעת במרווח הצדדי לאזור השטח הנלווה לדירה מס' 1 בקומת המרתף העליונה ברוחב של 1.5 מ"ר ובשטח של כ- 8.1 מ"ר		
מוצעות 9 חניות בחדר ייעודי בקומת הקרקע מוצעות 15 חניות בפיתוח השטח.		

הערות נוספות:

פתרון החניה, הכולל סיפוח של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין באי כוח המבקשים בבקשה הנידונה לבין המבקשים בבניינים 101,105,107 במתחם F, להקמת רמפת גישה למקבץ בניינים F, בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 35701(1), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הבטחת הקמתה והבטחת גישה למרתפי לכלל הבניינים במתחם F.

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 בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-29 ל-25 בשל הסיבות הבאות: א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר". ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-27/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-28/01/2026

הבקשה כוללת:

עמ' 65

מידע: 23-02409 רישוי: 25-1115 ת.בניין: 0821-097

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם E 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.

זרישת התקן למגרש לפי תב"ע 3570

29 מקומות חניה לרכב פרטי ($10 \times 1.5 + 14 \times 1$)

1 מקום חניה נגיש

3 מקומות חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

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

24.33 מקומות חניה לרכב פרטי ($1 \times 1.33 + 23 \times 1$)

1 מקום חניה נגיש

3 מקומות חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן למגרש:

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

1 מקום חניה נגיש בשטח החניון

3 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

24 מקומות חניה לאופניים (9 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-15 בשטח הפיתוח)

מתוכנן לכל המתחם:

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

5 מקומות חניה נגשים בשטח החניון

12 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

108 מקומות חניה לאופניים (78 בחדרי אופניים משותפים ו-30 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

נתונים:

1. מוגשות 5 בקשות רישוי הכוללות הסדר חניה משותף:

ורשה 93 (25-1049) ורשה 95 (25-1114), ורשה 97 (25-1115), ורשה 99 (25-1110), ורשה 103 (25-1113)

2. רמפת החניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית, המתוכננת נתיב אחד על מגרש ורשה 95 (25-1114), ונתיב אחד על מגרש ורשה 99 (25-1110).

3. פתרון החניה, כולל סיפוחו של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין בין באי כוח המבקשים של מתחם E לבין המבקשים של מתחם F. ההסכם מבטיח את הקמת נתיב הרמפה הנדרש לפי נספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 35701(1) בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, וכולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב, והבטחת גישה למרתפי החניה העתידיים של מתחם F.

חוות דעת:

- מבוקשת הקלה מתקן החניה שנקבע בתב"ע 3570 "קהילת ורשה" (1:1 ליחידות בשטח של עד 90 מ"ר ו-1.5:1 ליחידות בשטח של מעל 90 מ"ר), אל תקן הטווח שנקבע תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה.
- ניתן להמליץ על הקלה בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-29 ל-25 בשל הסיבות הבאות:
 - הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר".
 - המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

המלצה:

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

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2025

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים בהתאם לנדרש
יש לתכנן דלת דו כ נפית עם כנף אחת גדולה שנפתחת לכיוון הקיר (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2024

חוות דעת משותפת ל-5 בקשות שלהן מרתף משותף בכתובות קהילת ורשה 93 95 97 99 103:
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 ₪ 161,805.
יש לנטוע במגרש 29 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 141,505 ₪ ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
עצים מס' 109 בתחום רחבת כיבוי אש
עץ מס' 13 צמוד לחדר טרפו
עץ מס' 204 קרוב לקו הבניין
עץ מס' 5 מועתק בתחום המגרש
במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים בכפוף למפרט
השימור
נטען אישורו של חיים גבריאלי לשימור עצים 2 3 7 11 בכפוף למפרט השימור המאושר עלידי חיים גבריאלי

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה	9.00	50.00	5.00	כריתה	20,027.70
2	מיש בונגה	9.00	30.00	5.00	שימור	9,613.30
3	מיש בונגה	10.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
4	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	6.00	כריתה	1,960.40
5	זית אירופי	5.00	20.00	4.00	העתקה	2,035.80
6	פלומריה ריחנית	5.00	40.00	6.00	כריתה	7,238.20
7	מיש בונגה	11.00	50.00	5.00	שימור	20,027.70
8	תמר מצוי	5.00	20.00	2.00	כריתה	
9	מיש בונגה	9.00	35.00	4.00	כריתה	5,233.90
10	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	כריתה	7,690.60
11	מיש בונגה	12.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
13	מיש בונגה	10.00	45.00	6.00	כריתה	21,629.90
14	אזדרכת מצויה	11.00	50.00	7.00	כריתה	4,948.00
15	וושניגטוניה חסונה	18.00	40.00	4.00	שימור	7,776.00
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	שימור	42,750.80

עמ' 67

מידע: 23-02409 רישוי: 25-1115 ת.בניין: 0821-097

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
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
108	הדר מינים	5.00	17.00	2.00	כריתה	708.20
109	מיש דרומי	8.00	40.00	7.00	כריתה	8,143.00
202	סיסם הודי	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,750.10
203	מיש דרומי	5.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
204	מיש דרומי	12.00	50.00	7.00	כריתה	16,964.60
205	אדר סורי	2.00	20.00	1.00	כריתה	1,709.00
207	מיש דרומי	10.00	30.00	7.00	כריתה	4,580.40
208	מיש דרומי	7.00	15.00	4.00	כריתה	
301	הדר מינים	4.00	30.00	3.00	כריתה	2,205.40
302	ברוש מצוי	7.00	20.00	4.00	כריתה	3,217.00
303	מיש דרומי	7.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
304	אראוקריה רמה	14.00	30.00	5.00	כריתה	5,428.70
305	רימון מצוי	5.00	15.00	4.00	שימור	1,102.70
306	מיש דרומי	6.00	15.00	3.00	שימור	1,526.80
307	הדר מינים	3.00	20.00	2.00	כריתה	1,470.30
308	קריית הפקאן	11.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.60
309	פיקוס בנימינה	11.00	40.00	5.00	כריתה	7,841.40
310	פיקוס בנימינה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,841.40
311	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	5.00	כריתה	1,960.40
312	מיש דרומי	9.00	30.00	4.00	כריתה	6,107.30
313	מיש דרומי	9.00	15.00	4.00	כריתה	1,526.80
314	מיש דרומי	9.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
406	זית אירופי	7.00	50.00	6.00	שימור	21,205.80
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	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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - מאושר בתיאום מוקדם 341278 ע"י קארין קרפ

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 359 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 ובחתיכים.
3. שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית הבקשה.
4. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.
5. החריגות הקיימות בחלקת השצ"פ סומנו בצהוב להריסה.
6. תוכננה גדר בנויה לאורך הגבול עם חלקת השצ"פ.

תנאי להוצאת היתר:

הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה 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 28.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

הוגש תיאום הנדסי עבור העוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

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.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, מחסנים דירתיים וחניה.

על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות וגטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

7. תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 25 מקומות חניה במקום 29 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

- 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	קבלת אישור רמ"י, בעלים של תת חלקה 7.
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.
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	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ט.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור 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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

#	התנאי
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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 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 בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב. 3 הוצאה בפועל של העוגניפם הזמניים בזמן סיום עבודות הבניה 4 הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה 5 אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו. 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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 חברת ניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18 (ד) בתכנית 3570. 11 אישור אגף הנכסים 12 הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי 13 רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי 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 13/05/2026:

אהוד עמרם: הבאנו לאישור את מתחם E בתוכנית 3570, אישרנו בעבר מתחמים נוספים, מדובר על פרויקט של התחדשות בחלק דרום-מזרחי של רחוב קהילת ורשה ומוסיפים ב-5 הבקשות האלה תוספת של 60 יחידות דיור, דובר 22 בניינים. מאשרים הקלה בתקן חנייה בהתאם לתוכנית העיצוב. מדובר בפרויקט מאוד יפה.
אלנה דוידזון: יש 5 בניינים, לפני שבועיים אישרנו גם הדר יוסף, פינוי בינוי, בניינים משנות ה-60.
אלחנן זבולון: מאשרים את חוות הדעת של קהילת ורשה 93.
ראובן לדיאנסקי: אני נמנע בכל הפרויקטים האלה.
אוהד עמרם: יש התנגדות שהמהות שלה קניינית, ואנחנו דוחים את ההתנגדות.
אלחנן זבולון: מאשרים את חוות דעת 97, 99, 193 חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

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.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, מחסנים דירתיים וחניה.
על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלה הבאה:
8. **תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 25 מקומות חניה במקום 29 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.**
• **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	קבלת אישור רמ"י, בעלים של תת חלקה 7.
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. 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	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

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 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחייתוך 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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד 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.

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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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 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	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עבודות הבניה
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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

עמ' 73

מידע: 23-02409 רישוי: 25-1115 ת.בניין: 0821-097

#	תנאי
	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 חברת ניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18 (ד) בתכנית 3570.
11	אישור אגף הנכסים
12	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי
13	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי
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 ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1110	תאריך הגשה	22/06/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 99	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/483, 6636/482, 6636/341	תיק בניין	0821-099
מס' תב"ע	2204, 2204 א, 3570, 5000, 9141, 9144 ג, 1, ע, תמ"א/1, תמ"מ/2, תע"א/3570(1)	שטח המגרש	699.00

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	פורטונה בוארון	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	זכריה מישלין	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	טלי גבע	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	טל מזרחי	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	איתי גבע	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	אילה אסיה	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	אהוד אסיה	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	נורית בנעים	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	הילה ליבסמן	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
בעל זכות בנכס	גיא יצחק ניטנברג	ויצמן 57, כפר סבא 4435116
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	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
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 20 יח"ד. בית הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה. על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב כניסה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות

בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
-דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים 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 לרחוב קהילת ורשה, בחזית האחורית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בניי 3570 כמפורט להלן, ובחזיתות הצדדיות לבנייני מגורים המוגשים במקביל (בכתובת קהילת ורשה 95,103).
מדובר במגרש 341 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 93-97) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם E 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).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
12-0548	22/03/2012			שימוש חורג

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכות בנכס.

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

חלקות, 482 ו- 483 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.
חלקה 341 בגוש 6636 בבעלו קק"ל ובעלות פרטית.

חלקות 482 ו 483 בגוש 6636 בבעלות קק"ל וחלקה 341 בבעלות פרטית עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקות קק"ל מיועדות להשלמת המקרקעין למגורים.
החלקה ושטחי 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, המשך השטח המיועד לזיקת הנאה נמצא במגרש השכן שאינו חלק מהפרויקט של המבקשים ויכלל במסגרת הבקשה להיתר של הפרויקט השכן.
ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

נחתם הסכם לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף הנכסים.

להלן התייחסות להשלמת דרישות בתנאי הסף:

1. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000

2. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.
3. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה בהתאם לתב"ע 3570
4. נחתם כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

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

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 הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	חלקה 343 - 637 מ"ר חלקות השלמה: מחצית חלקה 482 - 31 מ"ר מחצית חלקה 483 - 31 מ"ר סה"כ שטח לחישוב זכויות = 699 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	הערה: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומה נוספת במידה ולא יהיה ניתן לנצל את יח"ד במסגרת הקומות המותרות.
מס' יח"ד	תכנית 3570: 19 יח"ד ג'1: יח"ד אחת (בהתאם לתכנון) סה"כ: 20 יח"ד	קומת קרקע: דירת גן קומות 1-6: 18 יח"ד (3 יח"ד לקומה) קומת הגג (ג'1): יח"ד אחת סה"כ: 20 יח"ד	
שטחים	תכנית 3570:		

עמ' 77

מידע: 24-01058 רישוי: 25-1110 ת.בניין: 0821-099

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיקריים (לא כולל ג'1)	מתוך שטח המגרש לאחר צרוף שטח 2 חלקות השלמה משני צידי המגרש (483,482) 191% משטח מגרש של 699 מ"ר= 1335.09 מ"ר	1333.05 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 עם מעלית אחת, 3 יח"ד בקומה: 35 מ"ר במכפלת 7 קומות= 245 מ"ר.	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 67.13 מ"ר קומת עמודים מפולשת- 42.93 מ"ר לובי- 52.48 מ"ר סה"כ: 162.54 מ"ר גרעין בניין: קומות קרקע-קומה 6: 221.01 מ"ר + 18.38 מ"ר, שטח שרות שחושב כשטח הורדה: סה"כ- 239.39 מ"ר ממ"ד: 180 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 68.53 מ"ר = 248.53 מ"ר סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1): 632.08 מ"ר	
ממ"ד	ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 20 יח"ד= 180 מ"ר + עובי קירות מסביב		
קווי בניין	קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3570:		
קדמי	5 מטרים	5 מטרים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרחוב קהילת ורשה צדדי דרום מערבי צדדי צפון מזרחי אחורי דרום מזרחי מרחק בין בניינים (לצדדים בלבד)	כל המרווח הקדמי יהיה בזיקת הנאה 3 מטרים 3 מטרים בחלקו- 4.5 מטרים בחלקו- 0 מטרים 6.0 מטרים (חריגה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת מתכנית)	-תואם. מסומנת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים לאורך חזית הרחוב 3 מטרים 3 מטרים בחלקו- 5.6 מטרים בחלקו- 2.3 מטרים -תואם	
מרפסות- תקנות החוק ותוכנית 3570 שטח קווי בניין	לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 20 יח"ד = 240 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 הבניין)	240 מ"ר -תואם לחזית קדמית: קומה 1- בתוך קו הבניין קומות 2-6: מוצעות מרפסות הבולטות 0.91 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.	

עמ' 79

מידע: 24-01058 רישוי: 25-1110 ת.בניין: 0821-099

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שאר החזיתות- עד לגבול המגרש, בתנאי למרחק של 5 מטרים לפחות בין מרפסות הבניינים.	לחזית האחורית: -תואם. (2.6 מ' מגבול המגרש)	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 699 מ"ר השווים ל-349.5 מ"ר	295.99 מ"ר	הערה: לפי תכנית א'2204
גודל יח"ד ממוצע מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	74.91 מ"ר (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: 4.50 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. בקומת הקרקע ע"י קומה מפולשת. בקומות 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 מוצע גג כחול	
	חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. ניתן יהיה לשלב גווני אפור, שחור ועץ.	-תואם גוון בהיר	
זיקות הנאה	-במרווח הקדמי לאורך רחוב קהילת ורשה ברוחב של 5 מטרים	-תואם	
	-בהתאם לתכנית הפיתוח המתחמית שאושרה ע"י אדריכל העיר	-תואם	
	ובנוסף: -זיקות הנאה למעבר כלי רכב המפורטות בפרק מרתפים להלן.	-ע"י בפרק מרתפים להלן	

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 291.45 מ"ר המהווים 189.44 מ"ר	189.43 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.90 מ'	2.90 מ'	
גובה כולל	5 מ'	4.6 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מתקנים טכניים:			
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.	תואם	
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) מרפסת דירת גג 1/3 ממרפסת גג של 121 מ"ר השווה ל-40.33 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	-תואם 2 מצללות בשטח כולל של 40.05 מ"ר נסיגה מצחאה בחזית הקדמית לרחוב, ונסיגות חלקיות בחזיתות הצדדיות. ניתן לאשר את הבינוי המוצע	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית שטח	מוצע מרתף משותף עבור 5 בניינים, בהתאם לתכנית 3570, ואופן חישוב התכנית הוא מתחמי, בצירוף הבניין בכתובת קהילת ורשה 103: שטח החלקות: קהילת ורשה 93-793 מ"ר קהילת ורשה 95-701 מ"ר קהילת ורשה 97-799 מ"ר קהילת ורשה 99-699 מ"ר קהילת ורשה 103-675 מ"ר סה"כ שטח כולל: 3667 מ"ר	תכנית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם ולבניין מס' 103: תכנית מוצעת: קהילת ורשה 93-638.4 מ"ר קהילת ורשה 95-645.5 מ"ר קהילת ורשה 97-656.6 מ"ר קהילת ורשה 99-589.3 מ"ר קהילת ורשה 103-579.7 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תכסית מותרת 85%: 3116.95 מ"ר	תכסית כוללת 85%: 3,109.5 מ"ר	
קומות	2 קומות (משותפות עם כל בנייני מתחם E)	2 קומות (משותפות עם כל בנייני מתחם E ובניין 103)	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים	קומת מרתף (-1): חדר טרפו חדרים טכניים חניות קומת מרתף (-2): חדרים טכניים חניות סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: קומת מרתף עליונה- 32 מחסנים. קומת מרתף תחתונה: 56 מחסנים. סה"כ: 88 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן מצפון מזרח בכתובת קהילת ורשה 85 ברמפת הירידה חמרתף ובנתיבי המעבר בכל קומות המרתף	-תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
פיתוח שטח	X	
מערכות בבניין	X	
מוצעים מסתורי כביסה לכל יח"ד. מסתור דודים מוצע ע"י פתרון קומתי במבואה הקומתית המשותפת. מעבי המזגנים מוצעים על הגג העליון.		
עומק שתילה	X	

הערות	לא	כן
כתנאי טכני.		

הערות נוספות:

פתרון החניה, הכולל סיפוח של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין באי כוח המבקשים בבקשה הנידונה לבין המבקשים בבניינים 101,105,107 במתחם F, להקמת רמפת גישה למקבץ בניינים F, בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570 ותעא(1)3570, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הבטחת הקמתה והבטחת גישה למרתפי לכלל הבניינים במתחם F.

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 בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-23 ל-21 בשל הסיבות הבאות: א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר". ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.05.2026

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

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם E של תב"ע 3570 קהילת ורשה, ובו 20 יחידות דיור (19 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

- 23 מקומות חניה לרכב פרטי (8X1.5+11X1)
- 1 מקום חניה נגיש
- 2 מקומות חניה לאופנוע
- 20 מקומות חניה לאופניים

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

20.33 מקומות חניה לרכב פרטי ($19 \times 1 + 1 \times 1.33$)

1 מקום חניה נגיש

5 מקומות חניה לאופנוע

20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן למגרש:

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

1 מקום חניה נגיש בשטח החניון

5 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

20 מקומות חניה לאופניים (16 בחדר אופניים בקומת הקרקע ו-4 בשטח מרתף 1-)

מתוכנן לכל המתחם:

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

5 מקומות חניה נגישים בשטח החניון

12 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

108 מקומות חניה לאופניים (78 בחדרי אופניים משותפים ו-30 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

נתונים:

1. מוגשות 5 בקשות רישוי הכוללות הסדר חניה משותף:

ורשה 93 (25-1049) ורשה 95 (25-1114), ורשה 97 (25-1115), ורשה 99 (25-1110), ורשה 103 (25-1113)

2. רמפת החניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית, המתוכננת נתיב אחד על מגרש ורשה 95 (25-1114), ונתיב אחד על מגרש ורשה 99 (25-1110).

3. פתרון החניה, כולל סיפוחו של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין באי כוח המבקשים של מתחם E לבין המבקשים של מתחם F. ההסכם מבטיח את הקמת נתיב הרמפה הנדרש לפי נספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 35701(1) בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, וכולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב, והבטחת גישה למרתפי החניה העתידיים של ממתחם F.

חוות דעת:

- מבוקשת הקלה מתקן החניה שנקבע בתב"ע 3570 "קהילת ורשה" (1:1 ליחידות בשטח של עד 90 מ"ר ו-1.5:1 ליחידות בשטח של מעל 90 מ"ר), אל תקן הטווח שנקבע תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה.
- ניתן להמליץ על הקלה בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-23 ל-21 בשל הסיבות הבאות:
 - הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר".
 - המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור ההקלה המבוקשת
- להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 21.10.2025

מתוכנן חדר אשפה עם עגלות ומיכלים בהתאם לנדרש
ניתן להסתפק במיכל כחול אחד

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2024

חוות דעת משותפת ל-5 בקשות שלהן מרתף משותף בכתובות קהילת ורשה 93 95 97 99 103:
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.

עמ' 85

מידע: 24-01058 רישוי: 25-1110 ת.בניין: 0821-099

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 161,805 ₪.
יש לנטוע במגרש 29 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 141,505 ₪ ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

עצים מס' 1 109 בתחום רחבת כיבוי אש

עץ מס' 13 צמוד לחדר טרפו

עץ מס' 204 קרוב לקו הבניין

עץ מס' 5 מועתק בתחום המגרש

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים בכפוף למפרט השימור

נטען אישורו של חיים גבריאלי לשימור עצים 2 3 7 11 בכפוף למפרט השימור המאושר עלידי חיים גבריאלי

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 21.10.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה	9.00	50.00	5.00	כריתה	20,027.70
2	מיש בונגה	9.00	30.00	5.00	שימור	9,613.30
3	מיש בונגה	10.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
4	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	6.00	כריתה	1,960.40
5	זית אירופי	5.00	20.00	4.00	העתקה	2,035.80
6	פלומריה ריחנית	5.00	40.00	6.00	כריתה	7,238.20
7	מיש בונגה	11.00	50.00	5.00	שימור	20,027.70
8	תמר מצוי	5.00	20.00	2.00	כריתה	
9	מיש בונגה	9.00	35.00	4.00	כריתה	5,233.90
10	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	כריתה	7,690.60
11	מיש בונגה	12.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
13	מיש בונגה	10.00	45.00	6.00	כריתה	21,629.90
14	אזדרכת מצויה	11.00	50.00	7.00	כריתה	4,948.00
15	וושנינגטוניה חסונה	18.00	40.00	4.00	שימור	7,776.00
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	שימור	42,750.80
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
108	הדר מינים	5.00	17.00	2.00	כריתה	708.20
109	מיש דרומי	8.00	40.00	7.00	כריתה	8,143.00
202	סיסם הודי	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,750.10
203	מיש דרומי	5.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
204	מיש דרומי	12.00	50.00	7.00	כריתה	16,964.60
205	אדר סורי	2.00	20.00	1.00	כריתה	1,709.00
207	מיש דרומי	10.00	30.00	7.00	כריתה	4,580.40
208	מיש דרומי	7.00	15.00	4.00	כריתה	
301	הדר מינים	4.00	30.00	3.00	כריתה	2,205.40
302	ברוש מצוי	7.00	20.00	4.00	כריתה	3,217.00
303	מיש דרומי	7.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
304	אראוקריה רמה	14.00	30.00	5.00	כריתה	5,428.70
305	רימון מצוי	5.00	15.00	4.00	שימור	1,102.70
306	מיש דרומי	6.00	15.00	3.00	שימור	1,526.80
307	הדר מינים	3.00	20.00	2.00	כריתה	1,470.30
308	קריית הפקאן	11.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.60
309	פיקוס בנימינה	11.00	40.00	5.00	כריתה	7,841.40
310	פיקוס בנימינה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,841.40
311	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	5.00	כריתה	1,960.40
312	מיש דרומי	9.00	30.00	4.00	כריתה	6,107.30
313	מיש דרומי	9.00	15.00	4.00	כריתה	1,526.80
314	מיש דרומי	9.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
406	זית אירופי	7.00	50.00	6.00	שימור	21,205.80
407	פיקוס בנימינה	7.00	13.00	3.00	כריתה	828.20
408	ושינגטוניה חסונה	6.00	20.00	2.00	כריתה	
409	אבוקדו	3.00	15.00	3.00	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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.03.2025)

המלצה לתת היתר

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

חלקות, 482 ו- 483 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.

חלקה 341 בגוש 6636 בבעלו קק"ל ובעלות פרטית.

חלקות 482 ו 483 בגוש 6636 בבעלות קק"ל וחלקה 341 בבעלות פרטית עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקות קק"ל מיועדות להשלמת המקרקעין למגורים.
החלקה ושטחי 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, המשך השטח המיועד לזיקת הנאה נמצא במגרש השכן שאינו חלק מהפרויקט של המבקשים ויכלל במסגרת הבקשה להיתר של הפרויקט השכן.
ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

נחתם הסכם לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף הנכסים.

להלן התייחסות להשלמת דרישות בתנאי הסף:

1. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000

2. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתיכים.
3. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה בהתאם לתב"ע 3570
4. נחתם כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

4. חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י
5. יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000
6. 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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- **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 20 יח"ד.**
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
-על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב כניסה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:
- 7. **תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 23 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.**

- **לאשר החדרת עוגנים זמניים 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 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 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	(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.
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.

#	התנאי
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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	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 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.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עובדות הבניה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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 בפועל של זיקת ההנאה לציבור וזכות המעבר, עפ"י תעא/3570(1) -ראה סעיף 1.3.8 בתיק המידע
9	הקמה בפועל של חברת הניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18(ד) בתכנית 3570.
10	חתימה סופית של הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף ההכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע.
11	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
12	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	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
15	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 13/05/2026:

- **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 20 יח"ד.**
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב כניסה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:
8. תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 23 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

- **לאשר החדרת עוגנים זמניים 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 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 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	(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.
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

עמ' 91

מידע: 24-01058 רישוי: 25-1110 ת.בניין: 0821-099

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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	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 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.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עובדות הבניה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
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 בפועל של זיקת ההנאה לציבור וזכות המעבר, עפ"י תעא/3570(1) -ראה סעיף 1.3.8 בתיק המידע
9	הקמה בפועל של חברת הניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18(ד') בתכנית 3570.
10	חתימה סופית של הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף ההכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע.

עמ' 92

מידע: 24-01058 רישוי: 25-1110 ת.בניין: 0821-099

#	תנאי
11	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
12	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	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
15	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 ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1113	תאריך הגשה	23/06/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת ורשה 103	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/484, 6636/483, 6636/340	תיק בניין	0821-103
מס' תב"ע	2204, 2204 א, 3570 ג, 1 ע, 1 תמ"א/1, תמ"מ 2/5, תעא/3570(1)	שטח המגרש	677.11

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	עומר מזרחי	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	חנה משה	חגין פנחס 4, פתח תקווה 4975104
בעל זכות בנכס	יזהר יצחק	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	איילה אלטר	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	שרה למפל	חגין פנחס 4, פתח תקווה 4975104
בעל זכות בנכס	אורלי אסף (דויטש)	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
בעל זכות בנכס	פרלה עמרם	דה וינצ'י לאונרדו 21, תל אביב - יפו 6473319
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	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
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 20 יח"ד.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לבניין הנידון ולכל בנייני מתחם E, וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה למעבר ושההית הולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, הקמת רמפה גישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) במרווח הצדדי הדרום-מערבי עבור שלושה בניינים במתחם F, בכתובות קהילת ורשה 101, 105, 107 (שאינה עתידה לשרת את הבניין הנידון), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

-דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים 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 לרחוב קהילת ורשה, בחזית האחורית לשביל הולכי רגל (הכולל זיקת הנאה) בין 2 שורות בניי 3570 כמפורט להלן, ובחזיתות הצדדיות לבנייני מגורים המוגשים במקביל (בכתובת קהילת ורשה 91,99). מדובר במגרש 340 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 93,97,99) המוגשים במקביל הם חלק ממתחם E במבן 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 לשאר הבעלים לפי תקנה 336, **ולא התקבלו התנגדויות.**

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**

חלקות 340 ו 483 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.

חלקות 484 בגוש 6636 בבעלות עיריית תל-אביב יפו (להלן: "מקרקעי העירייה") וחלקה 483 בבעלות קק"ל. עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקת העירייה וחלקת קק"ל מיועדות להשלמת המקרקעין למגורים. החלקה ושטחי 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, המשך השטח המיועד לזיקת הנאה נמצא במגרש השכן שאינו חלק מהפרויקט של המבקשים ויכלל במסגרת הבקשה להיתר של הפרויקט השכן. ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף הכנסות לבניה.

להלן התייחסות למילוי דרישות בזיקות הנאה:

1. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה, בהתאם להוראות התב"ע 3570
2. נחתם כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע 3570
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 - הוגש 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 - 615 מ"ר חלקות השלמה: מחצית חלקה 483- 30.5 מ"ר מחצית חלקה 484 - 30 מ"ר סה"כ שטח לחישוב זכויות = 675.5 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	7 קומות + ג'1	קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית.	הערה: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומה נוספת במידה ולא יהיה ניתן לנצל את יח"ד במסגרת הקומות המותרות.
מס' יח"ד	סה"כ 7.65 קומות	סה"כ 7.65 קומות	
	תכנית 3570: 19 יח"ד	קומת קרקע: 2 דירות גן	
		קומות 1-5: 15 יח"ד (3 יח"ד לקומה)	
		קומה 6: 2 יח"ד	
	ג'1: יח"ד אחת (בהתאם לתכנון)	קומת הגג (ג1): יח"ד אחת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ: 20 יח"ד	סה"כ: 20 יח"ד	
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 3570: מתוך שטח המגרש לאחר צרוף שטח 2 חלקות השלמה משני צידי המגרש (483,484) 191% משטח מגרש של 675.5 מ"ר = 1290.21 מ"ר		סה"כ = 1289.12 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 עם מעלית אחת: 35 מ"ר במכפלת 7 קומות = 245 מ"ר.	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים - 40.30 מ"ר קומת עמודים מפולשת - 43.39 מ"ר לובי - 56.49 מ"ר סה"כ: 140.18 מ"ר גרעין בניין: קומות קרקע-קומה 6: 198.72 מ"ר + 2.83 מ"ר שטח חדריים טכניים בקומות 1-6 סה"כ - 201.55 מ"ר ממ"ד: 180 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 77.98 מ"ר = 257.98 מ"ר סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1):	
ממ"ד	ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 20 יח"ד = 180 מ"ר + עובי קירות מסביב		

עמ' 97

מידע: 24-01063 רישוי: 25-1113 ת.בניין: 0821-103

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		599.71 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 מטרים	
צדדי צפון מזרחי	3 מטרים	3 מטרים	
אחורי דרום מזרחי	בחלקו- 4.5 מטרים בחלקו- 0 מטרים	בחלקו- 4.5 מטרים בחלקו- 0.2 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 20 יח"ד = 240 מ"ר שטח מרפסת עד 14 מ"ר	231.39 מ"ר -תואם	
קווי בניין	לפי תכנית: 3570	לחזית קדמית:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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.	בתוך קווי הבניין המותרים לחזית הצדדית צפון מזרחית: -תואם -בתוך גבולות המגרש. המרחק בין המרפסות נשמר כנדרש.	
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 675.5 מ"ר השווים ל-337.75 מ"ר	-תואם	הערה: לפי תכנית 2204 א'
גודל יח"ד ממוצע מינימלי	70 מ"ר עיקרי + ממ"ד	-תואם 71.23 מ"ר (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: 4.55 מ'	0.05 מ' הנמכת הקומה בהתאם לתוכנית העיצוב ניתנה כתנאי טכני.
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. בקומת הקרקע ע"י קומה מפולשת. בקומות מעל ע"י בינוי החזית והמרפסות	
	במידה ומפלס הכניסה לא יהיה במפלס הרחוב, פתרון	-תואם מוצע בתחום קומת העמודים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ההנגשה יהיה בתחום הבניין רוחב כנף דלת הכניסה לא יפחת מ-0.9 מ'	המפולשת -תואם	
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	
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 -לא מפורט. -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	-תואם -תואם -ע"י בפרק מרתפים להלן	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המפורטות בפרק מרתפים להלן.		

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 272.96 מ"ר המהווים 177.42 מ"ר	177.3 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 בזמנית	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	קדמי לרחוב ק. ורשה: 3.15 מטרים לשאר החזיתות: החזיתות הצדדיות ללא נסיגה החזית האחורית בחציה 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) מרפסת דירת גג 1/3 ממרפסת גג של 118.26 מ"ר השווה ל-39.42 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג בשיקול דעת וועדת המשנה	2 מצללות בשטח כולל של 37.79 מ"ר מעל 1.2 מטרים כלפי החזית הקמית והאחורית. בצדדים המצללה האחורית מוצעת ללא נסיגה אך בהתאם לבינוי המוצע על הגג וניתן לאשר.	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית שטח	מוצע מרתף משותף עבור 5 בניינים, בהתאם לתכנית 3570, ואופן חישוב התכסית הוא מתחמי, בצירוף הבניין	תכסית קומות המרתף מחושבות לכל המתחם ולבניין מס' 103 (הנידון):	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בכתובת קהילת ורשה 103: שטח החלקות: קהילת ורשה 93 - 793 מ"ר קהילת ורשה 95 - 701 מ"ר קהילת ורשה 97 - 799 מ"ר קהילת ורשה 99 - 699 מ"ר קהילת ורשה 103 - 675 מ"ר סה"כ שטח כולל: 3667 מ"ר תכסית מותרת 85%: 3116.95 מ"ר	תכסית מוצעת: קהילת ורשה 93 - 638.4 מ"ר קהילת ורשה 95 - 645.5 מ"ר קהילת ורשה 97 - 656.6 מ"ר קהילת ורשה 99 - 589.3 מ"ר קהילת ורשה 103 - 579.7 מ"ר תכסית כוללת 85%: 3,109.5 מ"ר	
קומות	2 קומות (משותפות עם כל בנייני מתחם E)	2 קומות (משותפות עם כל בנייני מתחם E והבניין הנידון)	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: עד 108 מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר כל אחד.	קומת מרתף (-1): חניות פירים טכניים מחסנים דירתיים קומת מרתף (-2): חניות פירים טכניים מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים לכלל המרתפים המשותפים: קומת מרתף עליונה - 32 מחסנים. קומת מרתף תחתונה: 56 מחסנים. סה"כ: 88 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
זיקות הנאה	למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן מצפון מזרח בכתובת קהילת ורשה 85 ברמפת הירידה חמרתף ובנתיבי המעבר בכל קומות המרתף	מסומן כנדרש	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	גמל מים
		X	פיתוח שטח
התאמת עומק השתילה לנדרש בתוכנית העיצוב 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 בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-22 ל-21 בשל הסיבות הבאות: א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר". ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.	1

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 04.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-27/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-28/01/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש כחלק ממתחם E של תב"ע 3570 קהילת ורשה, ובו 20 יחידות דיור (18 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

- 22 מקומות חניה לרכב פרטי (4X1.5+16X1)
- 1 מקום חניה נגיש
- 2 מקומות חניה לאופנוע
- 20 מקומות חניה לאופניים

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

20.66 מקומות חניה לרכב פרטי ($2 \times 1.33 + 18 \times 1$)

1 מקום חניה נגיש

2 מקומות חניה לאופנוע

20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן למגרש:

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

1 מקום חניה נגיש בשטח החניון

2 מקומות חניה לאופנוע בתוך שטח החניון

20 מקומות חניה לאופניים (7 בחדר אופניים בקומת הקרקע ו-13 בשטח החניון)

מתוכנן לכל המתחם:

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

5 מקומות חניה נגישים בשטח החניון

12 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

108 מקומות חניה לאופניים (78 בחדרי אופניים משותפים ו-30 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

נתונים:

1. מוגשות 5 בקשות רישוי הכוללות הסדר חניה משותף:

ורשה 93 (25-1049) ורשה 95 (25-1114), ורשה 97 (25-1115), ורשה 99 (25-1110), ורשה 103 (25-1113)

2. רמפת החניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית, המתוכננת נתיב אחד על מגרש ורשה 95 (25-1114), ונתיב אחד על מגרש ורשה 99 (25-1110).

3. פתרון החניה, כולל סיפוחו של בניין מס' 103 למתחם E (במקום מתחם F), הוא בכפוף להתחייבות ולהסכם שנחתם בתאריך 15/04/2026 בין באי כוח המבקשים של מתחם E לבין המבקשים של מתחם F. ההסכם מבטיח את הקמת נתיב הרמפה הנדרש לפי נספח התנועה של תכנית 3570 ותעא 35701(1) בתחום מגרש 340, במחצית המזרחית של חלקה 484 בגוש 6636, וכולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב, והבטחת גישה למרתפי החניה העתידיים של ממתחם F.

חוות דעת:

1. מבוקשת הקלה מתקן החניה שנקבע בתב"ע 3570 "קהילת ורשה" (1:1 ליחידות בשטח של עד 90 מ"ר ו-1.5:1 ליחידות בשטח של מעל 90 מ"ר), אל תקן הטווח שנקבע תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה.
2. ניתן להמליץ על הקלה בתקן החניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-22 ל-21 בשל הסיבות הבאות:
 - א. הסדר החניה מתוכנן לפי תקן 1:1 ליחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1.33 ליחידות בשטח של מעל 120 מ"ר ותואם את מדיניות 9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר".
 - ב. המגרש ממוקם במרחק של כ-250 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

המלצה:

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

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 21.10.2025

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים

ניתן להסתפק במיכל אחד כחול

יש לשנות את דלת הכניסה לכנף גדולה וקטנה, כדי שיהיה יותר נוח בפניו.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 08.08.2024

חוות דעת משותפת ל-5 בקשות שלהן מרתף משותף בכתובות קהילת ורשה 93 95 97 99 103:

עמ' 104

מידע: 24-01063 רישוי: 25-1113 ת.בניין: 0821-103

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 ₪ 161,805.

יש לנטוע במגרש 29 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 141,505 ₪ ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

עצים מס' 1 109 בתחום רחבת כיבוי אש

עץ מס' 13 צמוד לחדר טרפו

עץ מס' 204 קרוב לקו הבניין

עץ מס' 5 מועתק בתחום המגרש

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים בכפוף למפרט השימור

נטען אישורו של חיים גבריאלי לשימור עצים 2 3 7 11 בכפוף למפרט השימור המאושר עלידי חיים גבריאלי

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 21.10.2025

חומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה	9.00	50.00	5.00	כריתה	20,027.70
2	מיש בונגה	9.00	30.00	5.00	שימור	9,613.30
3	מיש בונגה	10.00	40.00	6.00	שימור	17,090.30
4	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	6.00	כריתה	1,960.40
5	זית אירופי	5.00	20.00	4.00	העתקה	2,035.80
6	פלומריה ריחנית	5.00	40.00	6.00	כריתה	7,238.20
7	מיש בונגה	11.00	50.00	5.00	שימור	20,027.70
8	תמר מצוי	5.00	20.00	2.00	כריתה	
9	מיש בונגה	9.00	35.00	4.00	כריתה	5,233.90
10	מיש בונגה	9.00	40.00	7.00	כריתה	7,690.60
11	מיש בונגה	12.00	40.00	7.00	שימור	12,817.70
13	מיש בונגה	10.00	45.00	6.00	כריתה	21,629.90
14	אזדרכת מצויה	11.00	50.00	7.00	כריתה	4,948.00
15	וויניגטוניה חסונה	18.00	40.00	4.00	שימור	7,776.00
33	מכנף נאה	15.00	90.00	13.00	שימור	42,750.80
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
108	הדר מינים	5.00	17.00	2.00	כריתה	708.20
109	מיש דרומי	8.00	40.00	7.00	כריתה	8,143.00
202	סיסם הודי	11.00	30.00	7.00	כריתה	4,750.10
203	מיש דרומי	5.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
204	מיש דרומי	12.00	50.00	7.00	כריתה	16,964.60
205	אדר סורי	2.00	20.00	1.00	כריתה	1,709.00
207	מיש דרומי	10.00	30.00	7.00	כריתה	4,580.40

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
208	מיש דרומי	7.00	15.00	4.00	כריתה	
301	הדר מינים	4.00	30.00	3.00	כריתה	2,205.40
302	ברוש מצוי	7.00	20.00	4.00	כריתה	3,217.00
303	מיש דרומי	7.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
304	אראוקריה רמה	14.00	30.00	5.00	כריתה	5,428.70
305	רימון מצוי	5.00	15.00	4.00	שימור	1,102.70
306	מיש דרומי	6.00	15.00	3.00	שימור	1,526.80
307	הדר מינים	3.00	20.00	2.00	כריתה	1,470.30
308	קריית הפקאן	11.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.60
309	פיקוס בנימינה	11.00	40.00	5.00	כריתה	7,841.40
310	פיקוס בנימינה	12.00	40.00	6.00	כריתה	7,841.40
311	פיקוס בנימינה	8.00	20.00	5.00	כריתה	1,960.40
312	מיש דרומי	9.00	30.00	4.00	כריתה	6,107.30
313	מיש דרומי	9.00	15.00	4.00	כריתה	1,526.80
314	מיש דרומי	9.00	20.00	3.00	כריתה	2,714.30
406	זית אירופי	7.00	50.00	6.00	שימור	21,205.80
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	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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - מאושר בתיאום מוקדם 341278 ע"י קארין קרפ

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

חלקות 340 ו 483 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.

חלקות 484 בגוש 6636 בבעלות עיריית תל-אביב יפו (להלן: "מקרקעי העירייה") וחלקה 483 בבעלות קק"ל. עפ"י הוראות תב"ע 3570 חלקת העירייה וחלקת קק"ל מיועדות להשלמת המקרקעין למגורים. החלקה ושטחי 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, המשך השטח המיועד לזיקת הנאה נמצא במגרש השכן שאינו חלק מהפרויקט של המבקשים ויכלל במסגרת הבקשה להיתר של הפרויקט השכן. ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הנ"ל הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף הכנסות לבניה.

להלן התייחסות למילוי דרישות בזיקות הנאה:

1. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה, בהתאם להוראות התב"ע 3570
2. נחתם כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע 3570
3. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה במגירה 2000
4. העוגנים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

4. חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י
5. יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000
6. 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 - הוגש תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- 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 משותפות, עבור 20 יח"ד.

-בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לבניין הנידון ולכל בנייני מתחם E, וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.

-על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה למעבר ושההית הולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, הקמת רמפה גישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) במרווח הצדדי הדרום-מערבי עבור שלושה בניינים במתחם F, בכתובות קהילת ורשה 101, 105, 107 (שאינה עתידה לשרת את הבניין הנידון), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

7. תקן חניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 22 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן

החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

• **לאשר החדרת עוגנים זמניים 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 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 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. 7. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) עבור שלושת הבניינים במתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. 5 הטענת התחייבות המבקשים להקמת רמפת כלי רכב (נתיב יציאה בלבד), במרווח הצדדי הדרום מערבי, לגישה למרתפי החניה של בנייני מתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. בהתאם לנדרש בתכנית 3570 ובתע"א/3570(1). 6 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. ?
7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להסכם שנחתם בין המבקשים לבין המבקשים ביתר בנייני מתחם F, להקמת רמפת הגישה למרתפי שלושת הבניינים בתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. חריגה מהסכם זה תהווה הפרה של ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
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	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

#	התנאי
7	החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל 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	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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 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. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) עבור שלושת הבניינים במתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. 2 בניית כל קומות המרתף במתחם E ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני מתחם E הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב. 3 בניה בפועל של רמפת הגישה (נתיב יציאה בלבד) למרתפי הבניינים במתחם F, במרווח הצדדי הדרום מערבי, בהתאם לתכנית 3570 ותכנית העיצוב שלה. 4 הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עובדות הבניה 5 אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו. 6 אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה 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

#	התנאי
8	חתימה סופית של הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף ההכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע.
9	הקמה בפועל של חברת הניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18(ד') בתכנית 3570.
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
15	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: 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

- 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 משותפות, עבור 20 יח"ד.
 - בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לבניין הנידון ולכל בנייני מתחם E, וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
 - על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרווח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה למעבר ושההית הולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, הקמת רמפה גישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) במרווח הצדדי הדרום-מערבי עבור שלושה בניינים במתחם F, בכתובות קהילת ורשה 101,105,107 (שאינה עתידה לשרת את הבניין הנידון), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- כולל ההקלה הבאה:
8. תקן חניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 22 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים 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 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

#	תנאי
	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. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) עבור שלושת הבניינים במתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107.
5	הטענת התחייבות המבקשים להקמת רמפת כלי רכב (נתיב יציאה בלבד), במרווח הצדדי הדרום מערבי, לגישה למרתפי החניה של בנייני מתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. בהתאם לנדרש בתכנית 3570 ובתע"א/3570(1).
6	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. ?
7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להסכם שנחתם בין המבקשים לבין המבקשים ביתר בנייני מתחם F, להקמת רמפת הגישה למרתפי שלושת הבניינים בתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. חריגה מהסכם זה תהווה הפרה של ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 161,805.
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	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

עמ' 111

מידע: 24-01063 רישוי: 25-1113 ת.בניין: 0821-103

#	תנאי
11	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. 7. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) עבור שלושת הבניינים במתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם E ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני מתחם E הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	בניה בפועל של רמפת הגישה (נתיב יציאה בלבד) למרתפי הבניינים במתחם F, במרווח הצדדי הדרום מערבי, בהתאם לתכנית 3570 ותכנית העיצוב שלה.
4	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עובדות הבניה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	חתימה סופית של הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף ההכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע.
9	הקמה בפועל של חברת הניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18(ד') בתכנית 3570.
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
15	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	25-0016	תאריך הגשה	05/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	צמחי היהודים 29, שביל ברלינר 2, שביל ברלינר 4, שביל ברלינר 6			רמת-אביב
גוש/חלקה	6649/276	תיק בניין	0990-029	
מס' תב"ע	ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	1,168.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	שולמית דלינסקי	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	שמעון בייטנר	שביל ברלינר 2, תל אביב - יפו 6905702
בעל זכות בנכס	דרור ששון	שביל ברלינר 2, תל אביב - יפו 6905702
בעל זכות בנכס	אמירה רייר	שביל ברלינר 6, תל אביב - יפו 6905706
בעל זכות בנכס	יוסף שמעון דלינסקי	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	זיוה טביק	דובנוב 20ב, תל אביב - יפו 6436906
בעל זכות בנכס	מרק פויגל	שביל ברלינר 2, תל אביב - יפו 6905702
בעל זכות בנכס	נעמי לין בירנבוים	שביל ברלינר 6, תל אביב - יפו 6905706
בעל זכות בנכס	גלית הררי וולניץ	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	יוגב תלמי	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	נעה ישראלי	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	עודד סטקלוב	שביל ברלינר 2, תל אביב - יפו 6905702
בעל זכות בנכס	שרית ברוק עבאס	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	יובל רפאל עבאס	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	ראובן בכמאיר	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	אמנון סודאי	שביל ברלינר 6, תל אביב - יפו 6905706
בעל זכות בנכס	בועז גזית	החרוב 11, רמת השרון 4725348
בעל זכות בנכס	אריה מוסקונה	שביל ברלינר 2, תל אביב - יפו 6905702
בעל זכות בנכס	אביבה וויטינסקי	שביל ברלינר 6, תל אביב - יפו 6905706
בעל זכות בנכס	מיכל שלו	שביל ברלינר 2, תל אביב - יפו 6905702
בעל זכות בנכס	אלי גולפור	גלבוע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
בעל זכות בנכס	עומר שמואל מושיוב	שביל ברלינר 4, תל אביב - יפו 6905704
בעל זכות בנכס	ליאת דותן	שביל ברלינר 6, תל אביב - יפו 6905706
עורך ראשי	יפתח וקס	לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	תומר רייפמן	הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חזית מסחרית (דרומית) לרחוב צמחי היהודים, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 2 כניסות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר ומגורים בקומת הקרקע מעל 2 קומות מרתף, עבור 39 יח"ד. לכל גובה הבניין: 2 גרעיני בניין הכוללים (כל אחד מהם) חדר מדרגות ומעלית. בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחריות בחזית הקדמית-דרומית, 2 מבואות כניסה למגורים, מפלס תחתון של 3 דירות דו-מפלסיות מקומה 1 (עם כניסה מהמפלס העליון בלבד), חדרי אופניים וחדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מרחב מוגן למסחר, רמפה חד נתיבית לתת הקרקע בנפח הבניין (עם כניסה מצידה הצפוני של החזית הקדמית). על המגרש: הריסת כל הבניה הפולשת לחלקות העירייה, גדרות חדשות בגבולות המגרש הכוללת מסתורי מערכות לתפקוד הבניין, פיתוח שטח בהתאם לפיתוח השטח הקיים במגרש, עקירות ונטיעות. דיפון המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות: 277 (מבני ציבור), 285 (שצ"פ), 284 (שביל ברלינר) בגוש 6649, 72 (רחוב צמחי היהודים), 86 (בניין מגורים), בגוש 6769.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת מסחר לחזית הקדמית-דרומית אשר הורחב במהלך השנים, עבור 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. הבניין פינתי ופונה בחזית הקדמית-מערבית לשביל ברלינר, בחזית הקדמית-דרומית לרחוב צמחי היהודים בחלקה לבניין מגורים) בחזית הצדדית-מזרחית לבניין ציבור (בחלקה לבניין מגורים) ובחזית הצדדית-צפונית לשצ"פ.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		706	1966	הקמת בניין טורי חדש למגורים עם 3 כניסות, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מסחר בחזית הקדמית-דרומית, עבור 18 יח"ד (6 יח"ד בקומה) ו-2 יחידות מסחר בקומת העמודים.
		604	1978	הרחבה כלפי החזית הצדדית-מזרחית לדירות ב-2 האגפים של הכניסה הצפונית בבניין, בכל קומות הבניין.
		693	1978	הרחבת הדירות באגף הדרומי בכניסה האמצעית של הבניין (כלפי החזית הצדדית-מזרחית) בצמוד להרחבה קיימת באגף הצפוני באותה הכניסה ובאופן זהה, בכל קומות הבניין.
		23	1979	הרחבת הדירות באגף הצפוני בכניסה האמצעית של הבניין (כלפי החזית הצדדית-מזרחית), בכל קומות הבניין.
		24	1979	הרחבת הדירות באגף הצפוני בכניסה הדרומית של הבניין (כלפי החזית הצדדית-מזרחית), בכל קומות הבניין.
		22	1979	הרחבת הדירות (הכוללת ממ"ד) באגף הדרומי בכניסה הדרומית של הבניין (כלפי החזית הצדדית-מזרחית), בכל קומות הבניין.
95-0022	02/01/1995	95-0586	05/07/1995	הרחבת הדירות באגף הצפוני בכניסה הצפונית של הבניין (כלפי החזית הצדדית-מזרחית), בכל קומות הבניין.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קומות הבניין.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 20 תתי חלקות (3 מתוכן בבעלות רשות הפתוח) והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 14 מבעלי הזכות בנכס (70% מהבעלים). נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 336', והתקבלה התנגדות אחת מחוכר בנכס (תת-חלקה 19). נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 19.09.2024) המלצה לתת היתר חלקה 276 בגוש 6649 בבעלות פרטית. <u>מגירה 100</u> סומנו עוגנים בתוכניות המרתף ובחתכים וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה. תוכננה גדר בגובה 1.5 מ' מכיוון צפון ומזרח בהם המגרש גובל בחלקות בייעוד שצ"פ ומבנה ציבור. צוין מלל בנוסף. <u>מגירה 2000</u> הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים. הוטען אישור איכות הסביבה למיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבור. <u>תנאי לתחילת עבודות</u> הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים אין מניעה לאשר את הבקשה. תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 07.08.2024) המלצה לתת היתר

הריסה ובניה מחדש | תמ"א 38 - אזור מדיניות 34 | תכנית 633 הופקדה 1960 | תכנית 2310 הופקדה 1984 | אזור מגורים 2 - משנה 4 | טיפוס ד/78

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1,168 מ"ר		
מס' קומות כולל 1			
לפי תב"ע	3 קומות + קומת עמודים = 4 קומות		
לפי מדיניות תמ"א כולל 1 ג	לבניין בודד: 2.65 קומות		

עמ' 115

מידע: 23-00247 רישוי: 25-0016 ת.בניין: 0990-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ קומות	6.65 קומות	7.65 קומות	-קומה אחת בסטיה ממדיניות (לפי תמ"א 38 ניתן להוסיף 3.5 קומות לבניין בן 4 קומות ולכן לא מדובר בהקלה מתכנית), שניתן להמליץ לאשר, בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המצורפת למטה ב"הערות נופסות"
חישוב צפיפות מכוח תב"ע	18 יח"ד (6 יח"ד בקומה)	בקומת הקרקע: מפלס תחתון של 3 דירות דו-מפלסיות מקומה 1. בקומה 1: 6 יח"ד מתוכן 3 דירות דו-מפלסיות עם המשך הקומת הקרקע. בקומות 2-6: 30 יח"ד. (6 יח"ד לקומה)	
תמ"א	בקומות הטיפוסיות: 6 יח"ד לקומה במכפלת 3 קומות חדשות = 18 יח"ד		
לפי ג'1	3 יח"ד ובתנאי ששטח יח"ד מינימלי יהיה 80 מ"ר	3 יח"ד ששטח כ"א מהן הוא מעל ל-80 מ"ר.	
סה"כ (לא כולל ג'1):	39 יח"ד	39 יח"ד	
שטח עיקרי למסחר	לא ירד מהבנוי בהיתר: 44.73 מ"ר	תואם 74.88 מ"ר	
לפי תב"ע 98 מ"ר ליח"ד	18 יח"ד במכפלת 98 מ"ר =		הערה: תכנית 2310
סה"כ שטח	1,764 מ"ר		
לפי תמ"א			לפי הבניין הבנוי בהרחבה בהתאם להיתרים שונים במהלך השנים, המפורטים לעיל בפרק "בקשות קודמות".
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר	599.1 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית 13 מ"ר עבור 6 יח"ד = 78 מ"ר			
סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת 677.1 מ"ר			
תוספת קומות מותרת לצורך חישוב זכויות בלבד - 3 קומות			
זכויות לפי תוספת קומות 677.1 מ"ר במכפלת 3 קומות = 2031.3 מ"ר			
שטח בנוי בקומת העמודים לפי היתר מקורי: 172.05 מ"ר			
מילוי קומת עמודים = 677.1 - 172.05 = 505.05 מ"ר			קרקע: מגורים - 186.71 מ"ר מסחר - 74.88 מ"ר
תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר 13 במכפלת 18 יח"ד = 234 מ"ר			קומה 1: 492.72 מ"ר קומה 2: 506.29 מ"ר קומה 3: 509.68 מ"ר קומה 4: 575.20 מ"ר קומה 5: 576.22 מ"ר קומה 6: 573.85 מ"ר
סה"כ זכויות לפי תמ"א: = 234 + 505.05 + 2031.33 = 2770.35 מ"ר			

עמ' 117

מידע: 23-00247 רישוי: 25-0016 ת.בניין: 0990-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	$= 1,764 + 2770.35$ 4534.35 מ"ר	סה"כ: 3,495.55 מ"ר (כולל שטח עיקרי למסחר).	
שטחי שרות לפי פרוטוקול וועדה לתוכנית 633 מתאריך 1/5/96 עבור קומות קרקע עד 3 (כולל) בלבד מחסנים דירתיים תמ"א 38 בקומות התמ"א 4-6	שטח פתוח בקומת העמודים- ללא הגבלה מתקנים ומערכות טכניות- ללא הגבלה גרעין הבניין- ללא הגבלה עד 39 מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר כל אחד אין שטחי שרות (למעט ממ"ד)	13.52 מ"ר חדרים טכניים- 43.97 מ"ר חדר אופניים- 79.48 מ"ר קומות קרקע - קומה 3: 347.82 מ"ר 12 מחסנים בשטח של 6 מ"ר כל אחד. שטחים משותפים חושבו כשטח עיקרי	
ממ"ד	ממ"מ עבור מסחר- 10 מ"ר + עובי קירות מסביב 9 מ"ר נטו במכפלת 39 יח"ד = 351 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצע ממ"מ בשטח נטו של 9.35 מ"ר + עובי קירות מסביב מוצעים 39 ממ"ד בשטח נטו של 297.11 מ"ר + עובי קירות של ממ"ר = מ"ר סה"כ שטחי שרות עבור ממ"ד: מ"ר (לא כולל מ"ר שטח ממ"ד עיקרי)	הערה: 20.33 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי נכללו בשטחים העיקריים.
קווי בניין קדמי לרחוב צמחי			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
היהודים	3 מטרים	-לא תואם 2.5 מטרים (בליטה)	
קדמי דרומי	5 מטרים (לפי תשריט 2310)	-תואם	
צדדי צפוני לשצ"פ	3 מטרים	-תואם	הסבר לקו הבניין הצפוני: לפי מדיניות תמ"א לאזור ניתן לבלוט 1.5 מטרים מהבניין הקיים (הקיים במרחק 4.3 מ' מגבול המגרש) בתנאי שישארו 3 מטרים מגבול המגרש
צדדי מזרחי למבני ציבור	5 מטרים	לא תואם 4.6 מטרים	0.4 מטרים. המוצע תואם עם צוות הרישוי והתכנון לפני הגשת בקשת הרישוי. ניתן לאשר את הנ"ל לצורך ניצול הזכויות, שניתן היה לממש בתחום שבו מוצעת רמפת הגישה לתת הקרקע, בהתאם לדרישת הצוות המקצועי. כמו כן יש לציין שנשמר מרחק של למעלה מ-4 מטרים מגבול המגרש.
מרחק בין בניינים	16 מטרים	לא רלוונטי לבקשה	
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 39 יח"ד בבניין = 468 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	יחושב לאחר תיקון קובץ חישוב השטחים	
קווי בניין למרפסות			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי מערכי	1.2 מטרים	1.2 מטרים	
עורפי מזרחי	בתוך קווי הבניין המותרים או 40% (2 מטרים) ממרווח של 5 מטרים.	1.5 מטרים (37.5%)	1.5 מטרים (37.5% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות שניתן לאשר.
גובה קומה (ברוטו)	קומת קרקע (מסחרית): 4.5 מטרים קומה טיפוסית: 3.5 מטרים	קומת קרקע (מסחרית): עד 3.5 מטרים קומה טיפוסית: 3.3 מטרים	
מחסנים בקומת הקרקע	עד 39 מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר למחסן	12 מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר.	עיין בסיכום מחסנים כולל בפרק מרתפים להלן.

בניה בו זמנית על הגג - חדרי יציאה לגג | תכנית ג'1 | תעא 2371(1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח גג של 655.07 מ"ר המהווים 425.80 מ"ר	3 דירות גג בשטח של מעל ל- 80 מ"ר כ"א ובתכסית כוללת (כולל חדרי מדרגות משותפים) של 386.84 מ"ר	
גובה קומת הגג נטו	כגובה קומה טיפוסית 2.85 מ'	2.85 מ'	
ברוטו	5 מ' (כולל מעקה גג עליון)	4.7 מ'	יש להגביה את מעקה הגג 1.3 מטרים. ניתנה הערה.
נסיגות לחזית הקדמית ראשית מערבית לחזית הקדמית דרומית (גמלון) לשאר	2.0 מטרים 2.0 מטרים	2.50 מטרים 6.91 מטרים	

עמ' 120
מידע: 23-00247 רישוי: 25-0016 ת.בניין: 0990-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
החזיתות	1.2 מטרים במקרים מסויימים ניתן ללא נסיגה	נסיגה חלקית. ניתן לאשר את הבינוי המוצע בשל המשך מגדלי ממ"ד (בחזית המזרחית)	
מצללה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג	שטח מרפסת הגג: 293.12 מ"ט שטח מצללה מותר: 97.71 מ"ר	תואם. 90.25 מ"ר.	
נסיגות	1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות, במקרים מסוימים ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות והאחורית	ברובה 1.2 מטרים ומעלה. נקודתית 0.85 מטרים. ניתן לאשר את הבינוי המוצע, על מנת לאפשר פתרון הצללה לחדר המגורים של דירה 23.	
מערכות טכניות על הגג העליון	תהיינה בנסיגה של לפחות 1.2 מטרים ממעקה הגג	תואם	

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1,168 מ"ר המהווים 992.8 מ"ר	888.65 מ"ר	
מספר קומות	2 קומות ובמקרה הצורך עד 4 קומות	2 קומות	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	בקומת מרתף 1:- חדר טרפו חדר מונים חניית רכבים ואופנועים 12- מחסנים דירתיים קומת מרתף 2:- חדר משאבות מאגרי מים חניית רכבים ואופנועים 3- מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר כל אחד.	

עמ' 121

מידע: 23-00247 רישוי: 25-0016 ת.בניין: 0990-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סיכום מחסנים דירתיים: עד 39 מחסנים דירתיים. בקומת הקרקע עד 6 מ"ר, ובתת הקרקע עד 12 מ"ר (כל אחד).	-סיכום מחסנים דירתיים: 14 מחסנים דירתיים. (בשטח הקטן מ-12 מ"ר עבור כל מחסן). בנוסף מוצעים 12 מחסנים בקומת הקרקע, מכוח תמ"א 38 (בשטח של עד 6 מ"ר למחסן). סה"כ: 26 מחסנים דירתיים.	-
חניה	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	
גובה קומת המרתף	קומת המרתף העליונה: עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה. קומת המרתף התחתונה: 3.5 מ'	קומת המרתף העליונה: 4.00 קומת המרתף התחתונה:	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
בניה במרווחים	X	
בתי גידול במרווח הקדמי	X	
פיתוח שטח	X	
מסתורים	X	
חניית אופניים	X	
מוצעים לפחות 2 מטרים (מתוך מרווח קדמי של 3 מטרים) פנויים מבינוי תת-קרקעי פיתוח שטח מוצע בהתאם לפיתוח השטח הקיים במגרש. הוצגו מסתורי כביסה לכל הדירות, עבור דירות עם חזית קדמית בלבד הוצג מסתור במרפסת בהתאם למותר. הוצגו מסתורי דוודים לכל הדירות. פתרון מעבי האוויר למיזוג מוצע בגג העליון. בהתאם להנחיות המרחביות- בניין מגורים בעל חזית מסחרית: 6 מ"ח בפיתוח השטח- תואם (מוצעים 6 מ"ח) 33 מ"ח בקומת הקרקע במחסנים ייעודיים- תואם (מוצעים		

הערות	לא	כן	
38 מ"ח)			
הבניין מוצע עם חיפוי טיח בהיר בהתאם למותר		X	חומרי גמר
בהתאם לבניין עם חזית מסחרית לא מוצעת גדר קדמית.		X	גדר קדמית לרחוב שביל ברלינר
		X	רצועת גיבון
מועצת גדר קלה עם שיפוע עליון שאינו אופקי. ניתנה הערה.	X		גדר צדדית צפונית
מוצעת גדר קלה מעל מסד בנוי בגובה של עד 1.5 מטרים בהתאם למותר.		X	גדר צדדית מזרחית

הערות נוספות:

חוות דעת של צוות תכנון צפון, ע"י אלון גולדמן: "ניתן להמליץ מבחינה תכנונית על קומה נוספת מכוח תמא/38, בסטייה ממדיניות הוועדה לתמא/38, לאור תצורת המגרש עם הפרשי מפלס הקרקע. בנוסף, התכנון כולל יחידות מסחר בקומת הקרקע בהתאם לתב"ע התקפה. מומלץ לאפשר הגדלת שטח יחידות המסחר בקומת הקרקע ככול הניתן."

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 21 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 39 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה של עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת
4	הצבת עוגנים זמניים לכיוון חלקה 72 בגוש 6649 הצבת עוגנים זמניים לכיוון חלקה 86 בגוש 6649 הצבת עוגנים זמניים לכיוון חלקה 277 בגוש 6649 הצבת עוגנים זמניים לכיוון חלקה 284 בגוש 6649 הצבת עוגנים זמניים לכיוון חלקה 285 בגוש 6649
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
6	תוספת שטח בגין מילוי קומת עמודים מפולשת לפי תמ"א 38

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
4	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
5	נוסח ההקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 1.5 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים ((37.5% מהמרווח).
6	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים. יש לציין שקומת העמודים בבניין היא לא מתוקף תכנית 1740, ולכן לא חלה עליה מגבלת הגובה המוזכרת בתכנית הנ"ל, ולא נדרשת הקלה בגובה קומת העמודים.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	רמי רייר - שביל ברלינר 2, תל אביב - יפו 6905702	המתנגד הוא חוכר בנכס (תת חלקה 19). ההתנגדות טוענת להעדר התכנות קניינית לבקשה. לדברי המתנגד יש להתייחס לכל כניסה כבניין נפרד, ומתוך דיירי הכניסה בה התמנגד מתגורר בה חתמו רק 2 בעלי זכות מתוך 6 בעלי זכות (33%). לדבריו, היתרי הרחבות נעשו לכל כניסה בנפרד ע"י היתרים שונים ולכן יש לראות את הבניין כ-4 יחידות נפרדות במסגרת בקשות להיתר. המתנגד אדם מבוגר הנמצא בעשור התשיעי לחייו ולא מעוניין לעבור למקום זמני לצורך עבודות ההריסה והבנייה מחדש המוצעות במסגרת הבקשה להיתר.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות- על אף שאכן לבניין הנידון קיימות 4 כניסות, בחינת התכנות קניינית היא ביחס לכל תתי החלקות בבניין ובחלקה בכללותו, ולא ניתן לחלק את הבניין לעניין הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 ל-4 יחידות שונות (בהתאם ל-4 הכניסות הקיימות בבניין), מאחר ומדובר בבניין אחד. יש לציין כי על אף שהיתרי ההרחבות אכן נעשו לכל כניסה בנפרד, הדבר אינו מעיד על כך שלא מדובר בבניין אחד, אלא הדבר נעשה שיקול דעת המבקשים ומאחר ולפי תכנית ההרחבות החלה על המגרש (תכנית 2310) אינה מחייבת בניה בהינף אחד לבניין כולו, ומתירה הרחבות אף לאגף אחד בבניין. כמו כן ההיתר המקורי לבניין הוא היתר אחד לכל ארבעת כניסות הבניין. לבקשה צורפו הסכמות (ע"י מיופה כח) של 14 מתוך 20 בעלי זכות בנכס (70%) ולכן על אף עוגמת הנפש הנגרמת למתנגד, מאחר וקיימת התכנות קניינית לבקשה, לא ניתן לקבל את עמדתו וכאמור מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 31.12.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 19/11/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 39 יחידות דיור ו-70 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן בהתאם למדיניות 9006:

- 40.4 מקומות חניה לרכב פרטי (39 מ"ח עבור 39 יח"ד + 1.4 מ"ח עבור מסחר),
- 2 מקומות חניה לרכב נכים,
- 4 מקומות חניה לאופנועים,
- 39 מקומות חניה לאופניים,
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

- 40 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף (22 מ"ח על גבי מתקני חניה משני סוגים לפי למפרט בנספח תנועה),
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות סילביה ליבוביץ לשם,
- 4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,
- 39 מקומות חניה לאופניים ב-3 חדרי אופניים ייעודים בקומת כניסה.
- מתכנן תנועה מוחמד מנסור.
- חסרים:
- 0.4 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

1. תכנון תנועת תואם אישור אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמכים חתומים מצורפים למוצג 8000).
2. עבור 0.4 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

1. לאשר את הפתרון חניה המוצע.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב (ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת מקומות חניה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2025

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש ומקום לקרטונים

איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 19.04.2026

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 80,125.8 ₪.
יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
עץ מס' 39 שונה, לבקשתנו, מכריתה לשימור וישומר בליווי אגרונום בהתאם למפרט השימור
עצים 67 ו-6 צמודים לקווי הבניין ולכן לא ניתן לשמרם
עץ מס' 56 צמוד לרמפה ולכן לא ניתן לשמר
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 74,525.8 ₪ ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2025

המלצה לתת היתר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.05.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	5.00	14.00	3.50	שימור	480.00
2	סיסם הודי	8.00	20.00	7.00	כריתה	2,291.00
6	פיקוס הגומי	13.00	36.00	9.00	כריתה	11,926.00
7	צאלון נאה	10.00	40.00	8.00	כריתה	9,526.00
8	פיקוס הגומי	7.50	14.00	3.50	כריתה	
11	ברוש גדול-פירות	4.00	10.00	1.50	כריתה	
12	ברוש גדול-פירות	4.50	12.00	1.50	כריתה	
14	צאלון נאה	5.50	35.00	4.00	כריתה	7,293.00
15	היביסקוס סיני	2.50	10.00	1.50	כריתה	205.00
20	ברוש מצוי	8.00	20.00	3.00	שימור	4,420.00
21	סיגלון עלי-מימוסה	9.50	28.00	7.00	שימור	8,476.00
23	זית אירופאי	8.50	21.00	4.00	העתקה	3,507.00
24	וושינגטוניה חסונה	9.00	33.00	1.50	שימור	4,860.00
28	פלפלון דמוי אלה	7.00	23.00	8.00	שימור	2,082.00
30	ברוש מצוי	14.00	40.00	3.00	שימור	16,881.00
32	סיסם הודי	9.00	24.00	6.00	כריתה	3,299.00
34	ברוש מצוי	12.00	33.00	2.00	שימור	11,489.00
39	סיסם הודי	10.00	37.00	5.00	שימור	10,454.30
47	סיסם הודי	9.00	30.00	4.00	כריתה	5,154.60
49	ברוש מצוי	13.00	28.00	2.00	שימור	8,271.50
50	ברוש מצוי	12.00	27.00	1.00	שימור	7,691.20
54	ברוש מצוי	11.00	22.00	3.00	שימור	5,106.40
56	סיסם הודי	10.00	41.00	7.00	כריתה	12,836.90
58	ברוש מצוי	11.00	25.00	1.50	שימור	6,594.00
59	ברוש מצוי	12.00	30.00	2.00	שימור	9,495.40
67	פיקוס הגומי	11.00	65.00	6.00	כריתה	27,594.30

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 21.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס וטרם 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" בדיקה לאגירה והגברת
לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם
חזית מסחרית לרחוב צמחי היהודים, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 2 כניסות, בן 7 קומות
וקומת גג חלקית עם מסחר ומגורים בקומת הקרקע מעל 2 קומות מרתף, עבור 39 יח"ד.
-על המגרש: גדרות חדשות בגבולות המגרש הכוללת מסתורי מערכות לתפקוד הבניין, פיתוח שטח בהתאם
לפיתוח השטח הקיים במגרש, עקירות ונטיעות.
-כניסת רכבים למרתפי החניה מוצעת בנפח הבניין בצמוד לפאה הצפונית של הבניין.

כולל ההקלה הבאה:

- בניית מרפסות הבולטות 1.5 מטרים (37.5%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח
תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים
ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב(ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת
מקומות חניה.

3. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:

277 (מבני ציבור), 285 (שצ"פ), 284 (שביל ברלינר) בגוש 6649, 72 (רחוב צמחי היהודים), 86 (בניין מגורים),
בגוש 6769.

4. לדחות את ההתנגדות (שהוגשה ע"י החוכר בתת חלקה 19 בבניין הנידון), לאי היתכנות קניינית לבקשה, מאחר
ועל אף עוגמת הנפש הנגרמת למתנגד, בחינת ההתכנות הקניינית להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38 נעשית לבניין
כולו (ולא לכל כניסה לבניין בנפרד), והבקשה הנידונה חתומה ע"י מיופה כוחם של 70% מבעלי הזכות בנכס, ולא
ניתן לקבל את ההתנגדות לעניין.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג (4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג (4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים:

#	התנאי
1.	רישום יחידות המסחר לשימוש מסחרי בלבד.
2.	רישום כל השטחים המשותפים בבניין, בגג העליון ובשטח החצר לשימוש כלל דיירי הבניין.
3.	רישום מקומות החניה לנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה.
4.	רישום יחידות הדיור הדו מפלסיות בקומה 1 והמשכן בקומת הקרקע כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
5.	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
6.	המחסנים במרתף יוצמדו ליח"ד (כל מחסן ליח"ד שונה
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים בפרויקט באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

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 13.11.25 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
7	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	* לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-12.2.2024
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
2	אישור פיקוד העורף
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

#	התנאי
	לקבלת תעודת גמר
4	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום יחידות המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין, בגג העליון ובשטח החצר לשימוש כלל דיירי הבניין. 3. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. רישום יחידות הדירור הדו מפלסיות בקומה 1 והמשכן בקומת הקרקע כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. המחסנים במרתף יוצמדו ליח"ד (כל מחסן ליח"ד שונה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,125.8 ₪.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	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
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חזית מסחרית לרחוב צמחי היהודים, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 2 כניסות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר ומגורים בקומת הקרקע מעל 2 קומות מרתף, עבור 39 יח"ד.
-על המגרש: גדרות חדשות בגבולות המגרש הכוללת מסתורי מערכות לתפקוד הבניין, פיתוח שטח בהתאם לפיתוח השטח הקיים במגרש, עקירות ונטיעות.
-כניסת רכבים למרתפי החניה מוצעת בנפח הבניין בצמוד לפאה הצפונית של הבניין.

כולל ההקלה הבאה:

- בניית מרפסות הבולטות 1.5 מטרים (37.5%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב(ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת מקומות חניה.

3. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:

277 (מבני ציבור), 285 (שצ"פ), 284 (שביל ברלינר) בגוש 6649, 72 (רחוב צמחי היהודים), 86 (בניין מגורים), בגוש 6769.

4. לדחות את ההתנגדות (שהוגשה ע"י החוכר בתת חלקה 19 בבניין הנידון), לאי היתכנות קניינית לבקשה, מאחר ועל אף עוגמת הנפש הנגרמת למתנגד, בחינת ההתכנות הקניינית להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38 נעשית לבניין כולו (ולא לכל כניסה לבניין בנפרד), והבקשה הנידונה חתומה ע"י מיופה כוחם של 70% מבעלי הזכות בנכס, ולא

ניתן לקבל את ההתנגדות לעניין.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום יחידות המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין, בגג העליון ובשטח החצר לשימוש כלל דיירי הבניין. 3. רישום מקומות חניה לנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. רישום יחידות הדיור הדו מפלסיות בקומה 1 והמשכן בקומת הקרקע כ"ח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. המחסנים במרתף יוצמדו ליח"ד (כל מחסן ליח"ד שונה)
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים בפרויקט באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

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 13.11.25 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
7	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2- 3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-12.2.2024
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום יחידות המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין, בגג העליון ובשטח החצר לשימוש כלל דיירי הבניין. 3. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. רישום יחידות הדיור הדו מפלסיות בקומה 1 והמשכן בקומת הקרקע כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. המחסנים במרתף יוצמדו ליח"ד (כל מחסן ליח"ד שונה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,125.8 ₪.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	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
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1723	תאריך הגשה	10/12/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בן יהודה 198א	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6960/64	תיק בניין	0025-198א
מס' תב"ע	61, 219, 2710, 3616א, 58, ע1	שטח המגרש	302.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יהודה 198א' ייזום ובניה בע"מ	המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509
בעל זכות בנכס	הזסה מרציאל	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	חירי בלוך	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	דיויד בלוך	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	דורון בו נס	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	שמואל לוינטל	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	אברה קדרנל עטליה	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	שמואל לבנטאל בע"מ	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	אמבר נכסים (2009) בע"מ	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	לינדה אתרוגי	בן יהודה 198א, תל אביב - יפו 6347214
בעל זכות בנכס	אהרן אתרוגי	בן יהודה 198א, תל אביב - יפו 6347214
בעל זכות בנכס	משה מרציאל	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	אנה גוטמן	פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
עורך ראשי	ארז לוינברג	רדינג 4ג, תל אביב - יפו 6902215
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכאל כהן	המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלעד רז	בילויה (מעוז) 2, תל אביב - יפו 6937002

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת בן יהודה 198, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים: - בקומת מרתף 2:- הוספת מאגר מים, חדר משאבות. - בקומת מרתף 1:- הורדת קירות חיזוק, הגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד ותוספת שטחים נלווים למסחר מקומת הקרקע כולל ממ"מ. - בקומת הקרקע: איחוד 2 חנויות לחנות אחת, שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה עד לקונטור קומות טיפוסיות שמעל והגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד. בקומת הגלריה הקיימת: שינויים פנימיים בגלריית המסחר והוספת מחסן בין קירות ממ"ד יורדים מהקומות העליונות. - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים שינויים בפתחים, הרחבת הדירות ותוספת

ממ"ד לכל יח"ד וסגירת מרפסות בחזית עורף וצד דרומית, באמצעות ויטרינות הזזה.

- בקומה 4 חלקית: השלמת קומה חלקית בהיקף הקומות שמתחת, כולל תוספת יח"ד אחת עם ממ"ד ותוספת שטחים לרבות ממ"ד ליח"ד קיימת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.

- על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (קומות 5-6) בהיקף הקומות שמתחת, המכילות: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות פתוחה ליח"ד בחזית קדמית ומרפסות ליח"ד עורפית (סה"כ 4 יח"ד ב-2 קומות).

- קומת גג חלקית חדשה (קומה 7) המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מפלדה ועץ.

- על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם ג'קוזי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל קומה והוספת פירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי.

- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, הגבהת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישות למערכות מים, ארון מונים ופילר חשמל בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בנין מגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) וחנות אחת.

מצב קיים:

בנין קיים למגורים עם חזית מסחרית, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת בן יהודה 198, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 9 יח"ד.

ממצאי תיק בנין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		347	1937	הקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל: בקומה א': חנות אחת עם יציע ויח"ד אחת. בקומות ב' ו-ג': 2 יח"ד בכל קומה. על הגג: חדר יציאה לגג. סה"כ: חנות אחת ו-5 יח"ד.
		875	1937	תוספת חדר הסקה במרתף, והגדלת חדר יציאה לגג בבנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל חנות אחת ו-5 יח"ד.
		1334	1938	תוספת יח"ד בבנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל חנות אחת ו-5 יח"ד, הכולל: במרתף: יח"ד אחת, מחסן וחדר הסקה. בקומה א': חנות עם יציע ויח"ד אחת. בקומות ב' ו-ג': 2 יח"ד בכל קומה. על הגג: חדר יציאה לגג. סה"כ: חנות אחת ו-6 יח"ד.
		562	1939	פיצול חנות אחת ל-2 חנויות. סה"כ: 2 חנויות ו-6 יח"ד.
		732	1947	הוספת יח"ד אחת בקומת גג חלקית בקומה ד'.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				סה"כ: 2 חנויות ו-7 יח"ד.
		54	1970	הרחבת קומה ד' ל-2 יח"ד.
				סה"כ: 2 חנויות ו-8 יח"ד.
		205	1976	הוספת יח"ד אחת בקומת גג חלקית בקומה ה'.
				סה"כ: 2 חנויות ו-9 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 8 מבעלי הזכויות (בשלמות), נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכניות 58, 3616א' (רובע 3) - רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות: סה"כ:	7 קומות + קומת גג חלקית.	7 קומות + קומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי לרחוב בן יהודה:	4.00 מ'.	3.73 מ'.	0.27 מ' (קיים + חיזוק).
צדדי צפוני:	0.00 מ'.	0.00 מ'.	
צדדי דרומי:	3.00 מ'.	2.00 מ'.	1.00 מ' (קיים + חיזוק).
אחורי:	5.00 מ'.	4.64 מ' מקו חזית המרפסות.	0.36 מ' (קיים + חיזוק).
זכויות בנייה:			
בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות עבור הרחבת לובי כניסה ושיפורי מיגון ליח"ד וחנות.	
בקומות הטיפוסיות:	בקומות הטיפוסיות 1-4 עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן).	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן).	
בקומת התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת.	בקונטור הקומה המורחבת.	
צפיפות בקומות	9 יח"ד לפי 560 מ"ר (שטחים כוללים בהתאם למפתח 65).	6 יח"ד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התוספת:			
שטח יח"ד	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית (ממוצע 3.00 מ') ולא יעלה על 3.40 מ'.	בקומות התוספת: (קומות 5-6 ובקומת הגג החלקית) 3.00 מ', כגובה קומה טיפוסית קיימת בממוצע.	
מרפסות: הבלטה: חזית קדמית לרחוב בן יהודה:	בהתאם לקונטור מרפסות מאושרות בהיתר.	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
חזית אחורית:	בהתאם לקונטור מרפסות מאושרות בהיתר.	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטח: שטח ממוצע:	עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר	עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין הינו עד 12 מ"ר.	
סגירת מרפסות:	סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.	בקומות הקיימות: מוצעות בחזיתות צד, קדמית ועורפית סגירה אחידה וקלה למרפסות שאושרו מעבר לקווי הבניין המותרים.	
תוספת מרפסות:	בקומות התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בקומות התוספת: בחזיתות קדמית וצדדית מוצעות מרפסות פתוחות ומקורות מעל תוואי מרפסות קיימות בקומות שמתחת. בחזית עורפית מוצעות מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה מעל תוואי מרפסות קיימות בקומות שמתחת.	
מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:	- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל	הוצגו מסתורי כביסה לכל הדירות החדשות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הבניין.		
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	הוצגו מעבי מזגנים לכל הדירות בתחום מסתורי כביסה ועל הגג הטכני, ומעבי מזגנים ליחידות המסחר בשטח הפיתוח. בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
בנייה על הגג: שטח: נסיגה לחזית בן יהודה: גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' מקו החזית. 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. 5.00 מ' באזור חדר המדרגות. על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'. 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. 4.50 מ' באזור חדר המדרגות. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים ע"ג גג עליון, באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג: גובה:	לא יפחת מ 1.20 מ'. לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	1.20 מ' ממעקה גג קדמי. בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
ברוכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: 1. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. 2. יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות.	מוצע ג'קוזי ע"ג מרפסת גג קדמית הכוללת נסיגות של 1.00 מ' (נטו) ממעקות גג. הוצג פרט ג'קוזי כנדרש.	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע	2 קומות מרתף.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	- בקומת מרתף 2:- הוספת מאגר מים, חדר משאבות. - בקומת מרתף 1:- הורדת קירות חיזוק, הגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ח. שיפור מיגון ותוספת שטחים נלווים למסחר מקומת הקרקע. בהתאם להוראות התכנית.	
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'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות).	קומה 2:- 2.85 מ'. קומה 1:- 2.97 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	- בקומת מרתף 2:- הוספת מאגר מים, חדר משאבות. - בקומת מרתף 1:- הורדת קירות חיזוק, הגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ח. שיפור מיגון ותוספת שטחים נלווים למסחר מקומת הקרקע. בהתאם להוראות התכנית.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (302 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים שווה 45.3 מ"ר.	ע"פ חישובי השטחים, שטח החלחול הינו 20% משטח המגרש (62 מ"ר), בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית מזרחית בשטח של 13.6 מ"ר בהתאם למותר. הוצגו כל הפרטים הנחוצים בהתאם למותר בתקנות התכנון		

הערות	לא	כן	
והבנייה.			
הוצגה פריסת גדרות. בהתאם להוראות התכנית.		X	פיתוח שטח /גדרות
בהתאמה לקיים- לא מוצע שינוי.		X	מפלס כניסה קובעת
20% בהתאם למותר.		X	חלחול
הוצגו דודי אגירה לכל הדירות קיימות + חדשות.		X	דודי אגירה

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לפי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 03.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 01.07.2025

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר, 1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר ושטח של עד 50 מ"ר עבור מסחר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:
7 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:
7 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :
1. אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
2. עבור 7 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה :
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 20.07.2025

בשל מגבלות המגרש יאושר שימוש במכלי 360 ליטר וצמצום כמות כלי האצירה מהנדרש
מסתור האשפה עבור הדירות והמסחר כולל:
4 מכלים ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תנאי טכני:
יש להציג את נספח האשפה המעודכן כולל חתך מקומי ע"ג התכנית הראשית ובמוצג מסמכי אשפה - 15200

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 16/07/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 25.01.2024

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 המיועדים לכריתה נמצאים בצמוד לבנייה מתוכננת. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 11,829.00. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס ₪ 10,429.00 ברחבי העיר. הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 20.07.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 16/07/2025

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 26.07.2024

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוויק במסמכי התחנה) הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה ומדרך נגישה אל הדירות בקומות ד-ו-אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 06.02.2024

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38. המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	13.00	36.00	12.50	כריתה	6,511.00
2	וויניגטוניה חסונה	10.00	30.00	3.00	כריתה	4,050.00
3	פיקוס צר-עלים	7.00	12.00	5.00	שימור	651.00
4	פלפלון דמוי-אלה	9.00	29.00	7.00	כריתה	1,268.00
5	ברוש מצוי	20.00	43.00	4.00	שימור	11,844.00
6	פיקוס חלוד	6.00	15.00	4.00	שימור	2,473.00
7	קופניון אנקרדי	5.00	10.00	3.00	שימור	942.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 07.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 15.08.2024)

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" בדיקה לאגירה והגברת
לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 64 בגוש 6960 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

מגירה 100
סומן תחום זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות.

תנאי לגמר
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 11.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הלל רבין תמרקין)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, הבנוי
בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת בן יהודה 198, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת
מרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים:
- בקומת מרתף 2:- הוספת מאגר מים, חדר משאבות.
- בקומת מרתף 1:- הורדת קירות חיזוק, הגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד ותוספת שטחים נלווים למסחר
מקומת הקרקע כולל ממ"מ.
- בקומת הקרקע: איחוד 2 חנויות לחנות אחת, שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה עד לקונטור קומות טיפוסיות
שמעל והגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד.
בקומת הגלריה הקיימת: שינויים פנימיים בגלריית המסחר והוספת מחסן בין קירות ממ"ד יורדים מהקומות
העליונות.

- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים שינויים בפתחים, הרחבת הדירות ותוספת ממ"ד לכל יח"ד וסגירת מרפסות בחזית עורף וצד דרומית, באמצעות ויטרינות הזזה.
- בקומה 4 חלקית: השלמת קומה חלקית בהיקף הקומות שמתחת, כולל תוספת יח"ד אחת עם ממ"ד ותוספת שטחים לרבות ממ"ד ליח"ד קיימת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
- על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (קומות 5-6) בהיקף הקומות שמתחת, המכילות: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות פתוחה ליח"ד בחזית קדמית ומרפסות ליח"ד עורפית (סה"כ 4 יח"ד ב-2 קומות).
- קומת גג חלקית חדשה (קומה 7) המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מפלדה ועץ.
- על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם ג'קוזי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל קומה והוספת פירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינן ונטיעות, הגבהת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישות למערכות מים, ארון מונים ופילר חשמל בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) וחנות אחת.

2. לאשר פתרון חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.

#	התנאי
	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	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.
9	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/09/2024 שמספרו 24-01381 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 11,829.00.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד

התנאי

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.

10

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

11 אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

12 אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי

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

2 קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

3 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת בן יהודה 198, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת מרתף 2: הוספת מאגר מים, חדר משאבות.
 - בקומת מרתף 1: הורדת קירות חיזוק, הגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד ותוספת שטחים נלווים למסחר מקומת הקרקע כולל ממ"ד.
 - בקומת הקרקע: איחוד 2 חנויות לחנות אחת, שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה עד לקונטור קומות טיפוסיות שמעל והגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד.
 - בקומת הגלריה הקיימת: שינויים פנימיים בגלריית המסחר והוספת מחסן בין קירות ממ"ד יורדים מהקומות העליונות.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים שינויים בפתחים, הרחבת הדירות ותוספת ממ"ד לכל יח"ד וסגירת מרפסות בחזית עורף וצד דרומית, באמצעות ויטרינות הזזה.
 - בקומה 4 חלקית: השלמת קומה חלקית בהיקף הקומות שמתחת, כולל תוספת יח"ד אחת עם ממ"ד ותוספת שטחים לרבות ממ"ד ליח"ד קיימת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
 - על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (קומות 5-6) בהיקף הקומות שמתחת, המכילות: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות פתוחה ליח"ד בחזית קדמית ומרפסות ליח"ד עורפית (סה"כ 4 יח"ד ב-2 קומות).
 - קומת גג חלקית חדשה (קומה 7) המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מפלדה ועץ.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם ג'קוזי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל קומה והוספת פירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הגבהת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישות למערכות מים, ארון מונים ופילר חשמל בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) וחנות אחת.

2. לאשר פתרון חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	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	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.
9	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	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	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.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי

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.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/09/2024 שמספרו 24-01381 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,829.00 ₪.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	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.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 145

מידע: 24-01381 רישוי: 24-1723 ת.בניין: 0025-198 א

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0011	תאריך הגשה	01/01/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות מוצקין 15	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6960/104	תיק בניין	0240-015
מס' תב"ע	3616 א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א 38/3 א	שטח המגרש	434.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרבט כהן בע"מ	קרן היסוד 2, הרצליה 4666302
בעל זכות בנכס	יעקב ברכה ברטי	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	זיוה כהן	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	עמוס הלמן	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	ישראל מירון	ת.ד. 62288, תל אביב - יפו 6162102
בעל זכות בנכס	פרץ מירון	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	אירנה דודוב	גינת מוצקין 15, 6228820
בעל זכות בנכס	צפורה נחמיאס	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	כרמלה ממבוש ינוב	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	ליאור כהן	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	עדן חיון	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	שרה הלמן	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
בעל זכות בנכס	גיוליאן אדג'אדג'	שדרות מוצקין 15, תל אביב - יפו 6228820
עורך ראשי	מיכל שרבט	גבורות 3, כפר סבא 4420951
מתכנן שלד	דניאל אהרון	טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר כהן	הנורית 7, אבן יהודה 4052359

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 25.01.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 01.05.2023
חות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.8.22 ותכנית אדריכלית מ - 15.2.23

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
15 מקומות חניה לאופניים

עמ' 147

מידע: 22-02615 רישוי: 23-0011 ת.בניין: 0240-015

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר

=====

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת:

=====

1. גודל המגרש, מיקום בשדרות מוצקין עם פס ירוק עם הרבה עצים בחזית הבניין לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו
2. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה

המלצה :

=====

1. להעביר לוועדה עם תנאי תכני
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח' 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 30.04.2023

התיקונים הנדרשים הועלו למגירה 2500 בתאריך 23/4/2023
המלצת התחנה היא לתת היתר

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 06.01.2026

חוות דעת משותפת לכתובת שדרות מוצקין 15 בקשה מקוונת מספר 20728 ולכתובת שדרות מוצקין 17 בקשה מקוונת מספר 27833 .
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 ₪ 15,589.00.
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 ₪ 10,689.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים מספר 8,13,26 נטועים בשטח ציבורי ואושרו לכריתה ע"י פקיד היערות העירוני לצורך קיום רחבת כיבוי אש המשותפת ל 2 המגרשים. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע (נוסף תנאי בהיתר).
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 30.04.2023

התיקונים הנדרשים הועלו למגירה 2500 בתאריך 23/4/2023
המלצת התחנה היא לתת היתר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.08.2021

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	15.00	55.00	10.00	שימור	22,796.00
2	קליסטמון אדום	8.00	18.00	2.50	שימור	
3	פיקוס צר-עלים	20.00	40.00	10.00	שימור	15,072.00
4	שפלרה מקרינה	8.00	13.00	3.00	שימור	191.00
5	אזדרכת מצויה	15.00	36.00	9.00	שימור	4,883.00
6	פיקוס מעוקם	12.00	35.00	9.00	שימור	6,924.00
7	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,308.00
8	פיקוס קדוש	14.00	26.00	6.00	כריתה	5,094.00
9	פיקוס צר-עלים	13.00	25.00	8.00	שימור	5,888.00
10	וויניגטוניה חסונה	25.00	30.00	3.00	שימור	8,100.00
11	הדר החושחש	6.00	15.00	3.00	כריתה	
12	פלפלון דמוי-אלה	4.00		2.00	כריתה	
13	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	5.00	2.00	כריתה	236.00
14	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	7.00		שימור	346.00
15	אלמוגן רחב-עלים	8.00	32.00	5.00	שימור	8,360.00
18	אזדרכת מצויה	7.00	19.00	3.00	כריתה	
19	תות שחור	8.00	24.00	6.00	שימור	2,279.00
20	הדר התפוז	3.00	13.00	3.00	שימור	637.00
21	פלפלון דמוי-אלה	6.00	21.00	6.00	שימור	665.00
22	וויניגטוניה חוטית	14.00	45.00	4.00	שימור	6,720.00
23	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	7,348.00
24	פיקוס צר-עלים	14.00	34.00	10.00	שימור	10,890.00
25	אלמוגן רחב-עלים	7.00	16.00	4.00	שימור	2,090.00
26	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	6.00	כריתה	7,348.00
177	פלפלון דמוי-אלה	9.00	20.00	7.00	כריתה	603.00
312	קליסטמון אדום	6.00	18.00	3.00	כריתה	

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טבלת עצים, עדכון מיקום רחבת כיבוי אש והוספת תנאים.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת וועדה מס' 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023 הוחלט כי יש לשמר את עצים מס' 8,13,26. בהחלטת וועדה מס' 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025 הוחלט כי יש לשמר את עצים מס' 13. בשל מיקומו של המבנה בצמוד לשצ"פ היה נדרש לבחון כיצד רחבת כיבוי האש תוכל להיות ממוקמת בשצ"פ ואיזה עצים נדרש לכריתה או כריתה חלקית.

בהמשך לפניה של המשנה למנכ"ל, רובי זלוף ובקשתו לבחון מחדש את מקרה **מוצקין 15-17**, מצ"ב תקציר האירועים.

בשדרות מוצקין שני בניינים הנמצאים בהליכי רישוי בנייה על מנת לעבור פינוי-בינוי. לבניינים אין חניון והם **ממוקמים בדופן שדרת צד** (הגישה אל המגרשים חוצה שטחי שצ"פ קיים).

דרישות שירותי הכבאות מחייבות סימון רחבת כיבוי אש, עפ"י תקנות, לרבות: רחבה פנויה ממפגעים, במרחק קטן מ-6 מטר.

התקיימו בשטח מספר סיורים בהשתתפות: המשנה למנכ"ל, אדריכל העיר, המנהל ליחידת תיאום הנדסי, האגרונום העירוני וגורמי הרישוי.

מהלך הדיון:

נידונו 4 חלופות שהיזם התבקש לבחון למיקום רחבת כיבוי האש – לאחר המלצות הצוותים המקצועיים.

סיכום:

1. הוצע לאמץ חלופה שמתבססת על גישה ישירה מהכביש (כריתת עץ רחוב בערכיות בינונית/נמוכה) - ומיקום רחבת כיבוי משותפת ל-2 הבניינים (מספר 15+17).
 2. חלופה מספר 1 היא החלופה המועדפת, שכן יש בה שמירה על עץ 9 בעל הערכיות הגבוהה ביותר.
 3. כריתת עצים 8, 13 ו-26 נבחנה ואושרה על ידי האגרונום העירוני.
 4. גיזום עץ מספר 9 יהיה בביקורת צמודה של האגרונום העירוני (העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע).
 5. לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
 6. על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי - **בתיאום עם אגף שפ"ע**.
 7. היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - **באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע**.
 8. יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, מערכת השקייה וכיוצ"ב.
 9. יש לציין בתיק הבקשה.
- כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – **באחריות גורמי הרישוי**.

נערך סיור עם אדריכל העיר וניתנו תנאים לטיפול בשצ"פ:

1. נוסף תנאים בהיתר:
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.
3. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7. אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.

10. לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
 11. על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – **בתיאום עם אגף שפ"ע.**
 12. היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - **באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.**
 13. יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינון, נטיות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
 14. יש לציין בתיק הבקשה:
 1. כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – **באחריות גורמי הרישוי.**
- ***יצוין כי חוות דעת גנים ונוף היא משותפת לכתובת שדרות מוצקין 15 בקשה מקוונת מספר 20728 ולכתובת שדרות מוצקין 17 בקשה מקוונת מספר 27833.

בתאריך 4/4/26 נערך סיור במקום בנוכחות יו"ר הוועדה עו"ד ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, עו"ד קרני גנסור, תמיר קהילה, מאיר אלואיל, שמעון ברנשטיין, אריאל אברהם, רן אבן שושן, אלי אדאי ופלג בר-און, שרון אלזסר.

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

1. **לאשר את השינויים המבוקשים למיקום רחבת כיבוי האש, עדכן טבלת העצים ו.**
2. להוסיף את התנאים הבאים:
 - 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.
 - מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.
 - 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.
 - הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
 - הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
 - 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.
 - אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
 - קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
 - תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.
 - **לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.**
 - **על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – בתיאום עם אגף שפ"ע.**
 - **היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.**

- **יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.**
- **לציין בתיק הבקשה:**
כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – **באחריות גורמי הרישוי.**

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו
2	לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
3	על היזם תוטל מטלת נטיעות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי
4	יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בציוד הצפוני וציוד המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי בתיאום מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,589.00.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכט קודם

חו"ד מכון הרישוי

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	15.00	55.00	10.00	שימור	22,796.00
2	קליסטמון אדום	8.00	18.00	2.50	שימור	0.00
3	פיקוס צר-עלים	20.00	40.00	10.00	שימור	15,072.00
4	שפלרה מקרינה	8.00	13.00	3.00	שימור	191.00
5	אזדרכת מצויה	15.00	36.00	9.00	שימור	4,883.00
6	פיקוס מעוקם	12.00	35.00	9.00	שימור	6,924.00
7	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,308.00
8	פיקוס קדוש	14.00	26.00	6.00	כריתה	5,094.00
9	פיקוס צר-עלים	13.00	25.00	8.00	שימור	5,888.00
10	וויניגטוניה חסונה	25.00	30.00	3.00	שימור	8,100.00
11	הדר החושחש	6.00	15.00	3.00	כריתה	0.00
12	פלפלון דמוי-אלה	4.00	0.00	2.00	כריתה	0.00
13	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	5.00	2.00	כריתה	236.00
14	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	7.00	0.00	שימור	346.00
15	אלמוגן רחב-עלים	8.00	32.00	5.00	שימור	8,360.00
18	אזדרכת מצויה	7.00	19.00	3.00	כריתה	0.00
19	תות שחור	8.00	24.00	6.00	שימור	2,279.00
20	הדר התפוז	3.00	13.00	3.00	שימור	637.00
21	פלפלון דמוי-אלה	6.00	21.00	6.00	שימור	665.00
22	וויניגטוניה חוטית	14.00	45.00	4.00	שימור	6,720.00
23	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	7,348.00
24	פיקוס צר-עלים	14.00	34.00	10.00	שימור	10,890.00
25	אלמוגן רחב-עלים	7.00	16.00	4.00	שימור	2,090.00
26	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	6.00	כריתה	7,348.00
177	פלפלון דמוי-אלה	9.00	20.00	7.00	כריתה	603.00
312	קליסטמון אדום	6.00	18.00	3.00	כריתה	0.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 23.11.2022)

המלצה לשבץ לווועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

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

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

האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 15%

בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י מירי גלברט 07.07.2021)

המלצה לתת היתר

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/כלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 13.06.2022)

המלצה לתת היתר

אין חניות

נבדק

מהות הדיון הנוסף

בהחלטות רשות הרישוי מיום 12/11/2023 בוטלה החלטת רשות הרישוי משיבה מספר 6-23-0047 מ- 18/07/2023 לאשר את הבקשה והבקשה הועברה לדיון בפני הוועדה המקומית.

נימוקי הדיון הנוסף

ביום 18/7/23 ניתנה החלטת רשות הרישוי מס' 6-23-0047 לאשר את הבקשה.

כנגד החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה הוגש ערר תא/1086/0723.

במסגרת בחינת הדראפט לאחר קבלת הערר, הבחין השירות המשפטי כי בדראפט ההחלטה לא הוטמעה חוות דעת מכון הרישוי לעניין קרן חניה וכן כי במסגרת סעיף מס' 3 להחלטה נקבע כדלהלן:

"להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדרת 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן"

בהתאם להוראות תקנה 2 (ב) לתוספת תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות החניה") הסמכות לאשר פטור מהחובה להתקין מקומות חניה ולאשר פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' נתונה לוועדה המקומית ולא לרשות הרישוי.

הבקשה הוגשה במסלול רשות רישוי ובשל טעות לא הועברה לדיון בוועדת המשנה ולא אושר פטור מהתקנת מקומות חניה וחיוב בקרן חניה.

לפיכך לא ניתן להוציא היתר בהתאם להחלטת רשות הרישוי שבנדון ולמעשה מדובר בהחלטה שגויה שאינה סופית.

לאור האמור ביום 23/10/23 הוגשה הודעה לוועדת הערר במסגרת הודעה רשות הרישוי כי בכוונתה לקיים דיון נוסף בהחלטתה מיום 18/7/23 ולבטלה, כאשר הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה עם המלצה לאישור פתרון חלופי להסדרת 15 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות תקן החניה ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' וועדת המשנה תדון בבקשה ותקבל בה החלטה.

ביום 24/10/23 ניתנה החלטת ועדת הערר לפיה הועדה המקומית תקיים דיון חוזר בוועדת המשנה בתוך 30 ימים.

ביום 12/11/2023 ניתנה החלטת רשות רישוי מספר 1-23-0287 במסגרתה החליטה רשות הרישוי לבטל את החלטה מיום 18.7.2023 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

כמו כן במסגרת זו מובאות בפני הועדה המקומית חו"ד מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, אשפה, גנים ונוף וקונסטרוקציה אשר לא הובאו בפני רשות הרישוי כדלהלן:

להל"ן חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 01.05.2023

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 01.05.2023

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.8.22 ותכנית אדריכלית מ - 15.2.23

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת:

1. גודל המגרש , מיקום בשדרות מוצקין עם פס ירוק עם הרבה עצים בחזית הבניין לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

2. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה

המלצה :

1. להעביר לוועדה עם תנאי תכני

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים 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 30.04.2023

התיקונים הנדרשים הועלו למגירה 2500 בתאריך 23/4/2023

המלצת התחנה היא לתת היתר

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 21.09.2022

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

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

עמ' 155

מידע: 22-02615 רישוי: 23-0011 ת.בניין: 0240-015

מבוקשת כריתה של עץ מס' 15 הנטוע ברחוב לצורך קיום רחבת כיבוי אש, עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8963.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 6163.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 30.04.2023

התיקונים הנדרשים הועלו למגירה 2500 בתאריך 23/4/2023

המלצת התחנה היא לתת היתר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.08.2021

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

המלצת התחנה: לתת היתר

מכון הרישוי - נדב בר

המלצה: לאשר את הבקשה

לפיכך מובאת הבקשה לדיון בוועדה המקומית לצורך אישורה מחדש לרבות אישור הפתרון החלופי להסדרת מקומות החניה כמפורט בחו"ד מכון הרישוי.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:**
 - **בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.**
 - **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.**
 - **בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.**
 - **בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.**
 - **על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.**
 - **בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.**
 - **בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.**
2. **לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400

#	תנאי
	ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	אישור פיקוד העורף
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות
8	דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה, לטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה ולרשום פניה לתחנת תנועה במכון הרישוי

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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה:

הריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות

וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:

- **בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.**
- **בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.**
- **בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.**
- **על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.**
- **בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.**
- **בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.**

מצב קיים:

בניין קיים בהיתר בן 3 קומות מעל קומה מפולשת סה"כ 9 יחידות.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של רוב בעלי הזכויות בנכס (תת-חלקה 9 לא חתם). **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות מבעל תת-חלקה 9.**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	0
קו בניין	4.00 מ'	4.00 מ'	0
קו בניין אחורי	4.5 מ'	4.5 מ'	0
קו בניין צדדי 1	2.50 מ'	2.50 מ'	0
קו בניין צדדי 2	2.50 מ'	2.50 מ'	0
סה"כ שטחי בניה	זכויות בניה בהתאם לסעיף 4.1.2(א): (2) זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחים: (א) שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	0
שטחי שירות	20 אחוז מסה"כ שטחי בניה	37.80%	0
מספר יחידות דיור למגרש	לפי 1361 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80. $17 \text{ יח"ד} =$	15 יח"ד	0
גובה קומה	עד 3.30 מ'	עד 3.30 מ' בכל קומה.	0
קומת קרקע	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית לכיוון רחוב מוצקין.	0
בניה על הגג	נסיגות ממעקה הגג: לחזית: 3.00 מ' לאחור: 2.00 מ' גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים.	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ' בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
פרגולה	נסיגות בגג: לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה: גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	1.20 מ' 3.00 מ'	0
מרפסות	מרפסות: קו בניין קדמי: 1.60 מ' קו בניין אחורי: 1.60 מ' שטח: עד 14 מ"ר למרפסת. ממוצע שטח: סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. הוראות בינוי: לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר. לפי חישוב שטחים סך שטח המרפסות בבניין הינו 120 מ"ר. 8 מ"ר ממוצע למרפסת. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	0
תכליות מותרות	מגורים	מגורים	0
מתקנים טכניים	מזגנים: ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	מוצע פתרון מיזוג במסתורי הכביסה בהתאם למותר. לדירת גן בקרקע מוצע פתרון מיזוג בחצר הפרטית. לדירת הגג מוצע פתרון מיזוג בגג ובמסתור כביסה.	0
מתקנים טכניים	מסתורי כביסה: -לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין -ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת.	בהתאם למותר	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרתף לפי ע1: קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	קומה 1	
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'). עד 3.5 מ' (ב- 2 קומות תחתונות)	2.90 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	במרתף עליון (1-): חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עבור הדירה העורפית בקומת קרקע, מחסנים, חדר משאבות, ומאגר מים.	
שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	בהתאם למותר	
גישה לשטח נלווה:	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירת קרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616\א3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל15% שטחים חדירי מים.	לפי חישוב עורך: 65.1 מ"ר המהווים 15% משטח המגרש 434 מ"ר. מוצע 67.8 מ"ר חלחול. שטח לחלחול מתוכנן במרווח הקדמי והאחורי של המגרש נשוא הבקשה.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	חצר אנגלית לכל חזית עד 10.00 מ"ר.
	כן	בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. הוצג מסתור כביסה בחצר הפרטית בקומת הגן. הוצגו מסתורי כביסה בקומת הגג.
	כן	מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון.
	כן	15 מתקנים עבור 15 יח"ד.

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה. הוצע פתרון לדוד אגירה לדירת הגג במסתור כביסה בגג.
	כן	מבוקש חיפוי קירות חזית בשליכט טיח בגוון לבן בהתאם להנחיות המרחביות.
	כן	גמל מים במרחק של 1.00 מ' מגבול קדמי.
	כן	נסיגה של 1.00 מ' מ-2 מעקות הגג ובשטח של 5.66 מ"ר.
	כן	
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	שטח המצללה: קדמי - 11.80 מ"ר אחורי - 6.70 מ"ר הוצג פרט פרגולה מבטון ופלדה.
פיתוח שטח גדרות	כן	מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהגבהה של כ- 0.20 מ' ממפלס קרקע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות. במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש. גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.50 מ' בהתאם להנחיות מרחביות. גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.05 מ' (ממפלס ק.ק.ט שכנים) בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. בנוסף, אציין שגובה הגדר ליד גמל המים עד 1.40 מ'.
מפלס כניסה קובעת	כן	גובה מפלס הכניסה המבוקש = -10.70 + מ', גובה ב- 0.25 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.

הערות נוספות:

1. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "IQC- המכון לבקרה ואיכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.
2. שהוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
1	יעקב מיכאל - רש"י 76, רעננה 4321406	1. המתנגד הוא בנה ויורשה של בעלי תת חלקה 9, והוא לא חתם על הבקשה. 2. מבוקש שינוי יעוד מדירה למשרד, למרות שהיחידה נרשמה כדירה בצו בתים משותפים, שינוי המהווה פגיעה בזכויות קנייניות. 3. היחידה המיועדת הנה קטנה מהדירה הנוכחית. 4. בוטלו חלונות קיימים ביחידה. 5. אין צידוק תכנוני להעביר את היחידה מעורך הבניין לחזית. 6. ביטול כניסה נפרדת שקיימת היום. 7. היחידה לא תקבל מרחב מוגן. 8. הורדת	בעניין טענת המתנגד בבניין הנדון: סעיף 1. המתנגד אינו מצוין במסמכי נסח הטאבו ולא צורפו מסמכים המעידים על כך. סעיף 2-3. מבדיקת ממצאי תיק הבניין, לא נמצא שקיימת דירה בקומת המרתף. לפי המסמכים שנמצאו (לא נמצאו היתרי בניה), בקומת המרתף קיים מקלט ומחסן. סעיף 4-11. הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות ועל כן, אין מניעה לאשר. סעיף 12. בכל הנוגע לטענות קנייניות ובכל הנוגע לחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		מפלס היחידה למרתף למרות שכיום היא ממוקמת בקומת פרטר, עם חלונות מעל מפלס הקרקע, 9. ביטול יחידה עם 2 חדרים לחדר אחד, תוך פגיעה בזכויות המתנגד. 10. ביטול מקלחת, מזגנים וקולט שמש שהיו קיימות ביחידה. 11. היחידה לא מקבלת מחסן כפי ששאר בעלי הדירות מקבלים. 12. הבקשה משתמשת בזכויות בניה ומקרקעין השייכים למתנגד.	בנכס, אין ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.		
2	יעקב מיכאל - רש"י 76, רעננה 4321406			מומלץ לא לקבל	לא

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 11.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:

- בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
- בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.

2. לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון 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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
 - בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
 - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
- לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון 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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 8963.00.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות

#	תנאי
	המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חו"ד מכון הרישוי**חו"ד נוספות****מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 23.11.2022)**

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת ניהל לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"
חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 15%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י מירי גלברט 07.07.2021)

המלצה לתת היתר
חלקה 104 בגוש 6960 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 13.06.2022)

המלצה לתת היתר

אין חניות

נבדק

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 31.07.2021)

נדרש תאום לפני היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

נדב

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – מוצקין 15

גוש: 6960 , חלקה: 104 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 08/07/21.

המבקשת היא חברת שרבט כהן בע"מ. המהנדס האחראי על תכנון השלד הוא המהנדס אהרון דניאל.

מדובר בבניין קיים בן 4 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

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

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה

2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 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 להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,

ישראל דוד

מהות הדיון הנוסף

ביטול החלטת רשות רישוי בישיבה מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023.

נימוקי הדיון הנוסף

ביום 18/7/23 ניתנה החלטת רשות הרישוי מס' 6-23-0047 לאשר את הבקשה.

כנגד החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה הוגש ערר תא/1086/0723.

במסגרת בחינת הדראפט לאחר קבלת הערר, הבחין השירות המשפטי כי בדראפט ההחלטה לא הוטמעה חוות דעת מכון הרישוי לעניין קרן חניה וכן כי במסגרת סעיף מס' 3 להחלטה נקבע כדלהלן:

"להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדרת 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן"

בהתאם להוראות תקנה 2 (ב) לתוספת תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות החניה") הסמכות לאשר פטור מהחובה להתקין מקומות חניה ולאשר פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' נתונה לוועדה המקומית ולא לרשות הרישוי.

הבקשה הוגשה במסלול רשות רישוי ובשל טעות לא הועברה לדיון בוועדת המשנה ולא אושר פטור מהתקנת מקומות חניה וחיוב בקרן חניה.

לפיכך לא ניתן להוציא היתר בהתאם להחלטת רשות הרישוי שבנדון ולמעשה מדובר בהחלטה שגויה שאינה סופית.

לאור האמור ביום 23.10.23 הוגשה הודעה לוועדת הערר במסגרה הודעה רשות הרישוי כי בכוונתה לקיים דיון נוסף בהחלטתה מיום 18.7.23 ולבטלה, כאשר הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה עם המלצה לאישור פתרון חלופי להסדרת 15 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות תקן החניה ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' וועדת המשנה תדון בבקשה ותקבל בה החלטה.

ביום 24.10.23 ניתנה החלטת ועדת הערר לפיה הועדה המקומית תקיים דיון חוזר בוועדת המשנה בתוך 30 ימים.

לפיכך יש לבטל את החלטת רשות הרישוי ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

לבטל את החלטת רשות רישוי בישיבה התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023, ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0287 מתאריך 12/11/2023

לבטל את החלטת רשות רישוי בישיבה התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023, ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

הראלה אברהם אוזן: הבקשה הובאה לרשות רישוי ואושרה בטעות כי היא כללה הקטנה של קרן חנייה וזה היה צריך להגיע לוועדה. המתנגד שהגיש ערר וכנראה הוא הגיש אותו שוב, ברגע שרצינו לטפל בערר, ראינו את הטעות ולכן ביטלנו את ההחלטה של רשות הרישוי. כרגע זה מגיע לוועדה להקטנה של תקן החנייה ואישור מחדש של הבקשה ואחר כך נתמודד עם הערר.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
- בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
 - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	אישור פיקוד העורף
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות
8	דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה, לטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה ולרשום פניה לתחנת תנועה במכון הרישוי

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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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 15 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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

שמעון ברנשטיין: היינו בסיוור, אנחנו מחזירים את הבקשות לתיקון, לאור כך שבבקשות הקודמות תוכננו 2 רחבות כיבוי אש, ונכרתו הרבה עצים, מה שעשו פה בעצם, אחרי שנערך הסיוור בשטח, גישה לרחבת כיבוי אש אחת נמצאת במרכז בין שני הבניינים וככה כריתת העצים פחתה. הרחבה עולה על סוג של איזה גינה שנמצאת שם, המעטפת של ה-6 ו-12 אין פגיעה כל כך.

חן אריאלי: יו"ר הוועדה התעקש שנעשה את הסיוור, באופן גורף לא נרצה לאשר כאלה דברים, הנזק הוא מאוד מינורי, אבל יו"ר הוועדה הנחה את הצוותים, כי בעתיד יהיו עוד פרויקטים כאלה. **אלחנן זבולון:** חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את השינויים המבוקשים למיקום רחבת כיבוי האש, עדכן טבלת העצים ו.
2. להוסיף את התנאים הבאים:
- 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.
- מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.
- 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.
- הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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>
- 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
- אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,589.00.
- לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.

- על היזם תוטל מטלת נטיעות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – בתיאום עם אגף שפ"ע.
- היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
- לציין בתיק הבקשה:
כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – באחריות גורמי הרישוי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו
2	לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
3	על היזם תוטל מטלת נטיעות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי
4	יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע
7	לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי בתיאום מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

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	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 173

מידע: 22-02615 רישוי: 23-0011 ת.בניין: 0240-015

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1974	תאריך הגשה	05/12/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	שדרות מוצקין 17	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6960/103	תיק בניין	0240-017
מס' תב"ע	3616 א, 58 ע, 1 תמ"א/1, תמ"א38/3 א	שטח המגרש	432.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרבט כהן בע"מ	קרן היסוד 2, הרצליה 4666302
בעל זכות בנכס	סגלית יפה ויולט	גינת מוצקין 17, 6228822
בעל זכות בנכס	צבי מוריק	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	לימור צדקי	גינת מוצקין 17, 6228822
בעל זכות בנכס	גבריאל סדן	גינת מוצקין 17, 6228822
בעל זכות בנכס	ליאת גרין	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	גלית חכמון	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	לאונרד מורמלשטין	גינת מוצקין 17, 6228822
בעל זכות בנכס	אברהם צדקי	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	נעומי חדד לימור	גינת מוצקין 17, 6228822
בעל זכות בנכס	מרדכי קמחי	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	מרים ליפשיץ	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	שמואל קולר	גינת מוצקין 17, 6228822
עורך ראשי	מיכל שרבט	גבורות 3, כפר סבא 4420951
מתכנן שלד	דניאל אהרון	טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר כהן	הנורית 7, אבן יהודה 4052359

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 06.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.05.2025

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	15.00	0.00	15.00	הסבה

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 25.5.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 14 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

עמ' 175

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חוות דעת:

גודל המגרש (כ - 430 מ"ר), פס ירק הקיים ברוחב כ - 10 מ' בחזית הבניין כחלק מרחוב מוצקין לא מאפשרים הסדר חניה במגרש

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **14** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: 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 07.11.2022

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית שהועלתה בתאריך 3/11/22 למוצג 2500

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 06.01.2026

חוות דעת משותפת לכתובת שדרות מוצקין 15 בקשה מקוונת מספר 20728 ולכתובת שדרות מוצקין 17בקשה מקוונת מספר 27833 .
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 העצים המיועדים לכריתה הוא 15,589.00 ₪.
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 10,689.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים מספר 8,13,26 נטועים בשטח ציבורי ואושרו לכריתה ע"י פקיד היערות העירוני לצורך קיום רחבת כיבוי אש המשותפת ל 2 המגרשים. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע (נוסף תנאי בהיתר).
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 18.01.2023

התיקונים הנדרשים בוצעו.
המלצת התחנה היא לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.02.2022

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

עמ' 176

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	15.00	55.00	10.00	שימור	22,796.00
2	קליסטמון אדום	8.00	18.00	2.50	שימור	
3	פיקוס צר-עלים	20.00	40.00	10.00	שימור	15,072.00
4	שפלרה מקרינה	8.00	13.00	3.00	שימור	191.00
5	אזדרכת מצויה	15.00	36.00	9.00	שימור	4,883.00
6	פיקוס מעוקם	12.00	35.00	9.00	שימור	6,924.00
7	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,308.00
8	פיקוס קדוש	14.00	26.00	6.00	כריתה	5,094.00
9	פיקוס צר-עלים	13.00	25.00	8.00	שימור	5,888.00
10	וויניגטוניה חסונה	25.00	30.00	3.00	שימור	8,100.00
11	הדר החושחש	6.00	15.00	3.00	כריתה	
12	פלפלון דמוי-אלה	4.00		2.00	כריתה	
13	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	5.00	2.00	כריתה	236.00
14	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	7.00		שימור	346.00
15	אלמוגן רחב-עלים	8.00	32.00	5.00	שימור	8,360.00
18	אזדרכת מצויה	7.00	19.00	3.00	כריתה	
19	תות שחור	8.00	24.00	6.00	שימור	2,279.00
20	הדר התפוז	3.00	13.00	3.00	שימור	637.00
21	פלפלון דמוי-אלה	6.00	21.00	6.00	שימור	665.00
22	וויניגטוניה חוטית	14.00	45.00	4.00	שימור	6,720.00
23	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	7,348.00
24	פיקוס צר-עלים	14.00	34.00	10.00	שימור	10,890.00
25	אלמוגן רחב-עלים	7.00	16.00	4.00	שימור	2,090.00
26	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	6.00	כריתה	7,348.00
177	פלפלון דמוי-אלה	9.00	20.00	7.00	כריתה	603.00
312	קליסטמון אדום	6.00	18.00	3.00	כריתה	

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טבלת עצים, עדכון מיקום רחבת כיבוי אש והוספת תנאים.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת וועדה מס' 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023 הוחלט כי יש לשמר את עצים מס' 8,26,13.

בהחלטת וועדה מס' 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025 הוחלט כי יש לשמר את עצים מס' 13.

בשל מיקומו של המבנה בצמוד לשצ"פ היה נדרש לבחון כיצד רחבת כיבוי האש תוכל להיות ממוקמת בשצ"פ ואיזה עצים נדרש לכריתה או כריתה חלקית.

רקע:

בהמשך לפניה של המשנה למנכ"ל, רובי זלוף ובקשתו לבחון מחדש את מקרה **מוצקין 15-17**, מצ"ב תקציר האירועים.

בשדרות מוצקין שני בניינים הנמצאים בהליכי רישוי בניה ע"מ לעבור פינוי-בינוי. לבניינים אין חניון והם **ממוקמים בדופן שדרת צד**. (הגישה אל המגרשים חוצה שטחי שצ"פ קיים).

דרישות שירותי הכבאות מחייבות סימון רחבת כיבוי אש, עפ"י תקנות, לרבות: רחבה פנויה ממפגעים, במרחק קטן מ- 6 מטר.

התקיימו בשטח מספר סיורים בהשתתפות: המשנה למנכ"ל, אדריכל העיר, המנהל ליחידת תיאום הנדסי, האגרונום העירוני וגורמי הרישוי.

מהלך הדיון:

נידונו 4 חלופות שהיזם התבקש לבחון למיקום רחבת כיבוי האש – לאחר המלצות הצוותים המקצועיים.

סיכום:

1. במקומה הוצע לאמץ חלופה שמתבססת על גישה ישירה מהכביש (כריתת עץ רחוב בערכיות בינונית/נמוכה) - ומיקום רחבת כיבוי משותפת ל-2 הבניינים (מספר 15+17).
2. חלופה מספר 1 היא החלופה המועדפת, שכן יש בה שמירה על עץ 9 בעל הערכיות הגבוהה ביותר.
3. כריתת עצים 8, 13, ו-26 נבחנה ואושרה על ידי האגרונום העירוני.
4. גיזום עץ מספר 9 יהיה בביקורת צמודה של האגרונום העירוני (העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע).
5. לא יותר אישור לשימוש בשטחי שהצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
6. על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי - **בתיאום עם אגף שפ"ע**.
7. היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - **באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע**.
8. יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדירכל נוף מטעם היזם. להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מערכת השקייה וכיוצ"ב.
9. יש לציין בתיק הבקשה:

כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי - באחריות גורמי הרישוי.

נערך סיור עם אדריכל העיר וניתנו תנאים לטיפול בשצ"פ:

1. נוסף תנאים בהיתר:
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.
3. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7. אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.

10. לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.

11. על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – **בתיאום עם אגף שפ"ע.**

12. היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - **באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.**

13. יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינון, נטיות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.

14. יש לציין בתיק הבקשה:

1. כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – **באחריות גורמי הרישוי.**

***ציין כי חוות דעת גנים ונוף היא משותפת לכתובת שדרות מוצקין 15 בקשה מקוונת מספר 20728 ולכתובת שדרות מוצקין 17 בקשה מקוונת מספר 27833.

בתאריך 4/4/26 נערך סיור במקום בנוכחות יו"ר הוועדה עו"ד ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, עו"ד קרני גנסור, תמיר קהילה, מאיר אלוזיל, שמעון ברנשטיין, אריאל אברהם, רן אבן שושן, אלי אדאי ופלג בר-און, שרון אלזסר.

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

1. **לאשר את השינויים המבוקשים למיקום רחבת כיבוי האש, עדכן טבלת העצים.**

2. להוסיף את התנאים הבאים:

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

2. מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.

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

4. הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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

6. אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

7. אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.

8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

9. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.

10. **לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.**

11. **על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – בתיאום עם אגף שפ"ע.**

12. **היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.**

13. יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.

14. לציין בתיק הבקשה:

- כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – באחריות גורמי הרישוי.

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
3	על היזם תוטל מטלת נטיעות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי
4	היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע
7	לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי בתיאום מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
8	יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,589.00.
5	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל

עמ' 180

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

התנאי

חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 06.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.05.2025

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	15.00	0.00	15.00	הסבה

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 25.5.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 14 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חוות דעת:

גודל המגרש (כ - 430 מ"ר), פס ירק הקיים ברוחב כ - 10 מ' בחזית הבניין כחלק מרחוב מוצקין לא מאפשרים הסדר חניה במגרש

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **14** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: 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 07.11.2022

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית שהועלתה בתאריך 3/11/22 לחוצג 2500

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 06.01.2026

חוות דעת משותפת לכתובת שדרות מוצקין 15 בקשה מקוונת מספר 20728 ולכתובת שדרות מוצקין 17 בקשה מקוונת מספר 27833.

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 העצים המיועדים לכריתה הוא 15,589.00 ₪.

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 10,689.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

עצים מספר 8,13,26 נטועים בשטח ציבורי ואושרו לכריתה ע"י פקיד היערות העירוני לצורך קיום רחבת כיבוי אש המשותפת ל 2 המגרשים. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע (נוסף תנאי בהיתר).

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 18.01.2023

התיקונים הנדרשים בוצעו.

המלצת התחנה היא לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.02.2022

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
1	פיקוס קדוש	15.00	55.00	10.00	שימור	22,796.00
2	קליסטמון אדום	8.00	18.00	2.50	שימור	0.00
3	פיקוס צר-עלים	20.00	40.00	10.00	שימור	15,072.00
4	שפלרה מקרינה	8.00	13.00	3.00	שימור	191.00
5	אזדרכת מצויה	15.00	36.00	9.00	שימור	4,883.00
6	פיקוס מעוקם	12.00	35.00	9.00	שימור	6,924.00
7	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,308.00
8	פיקוס קדוש	14.00	26.00	6.00	כריתה	5,094.00
9	פיקוס צר-עלים	13.00	25.00	8.00	שימור	5,888.00
10	וושנינגטוניה חסונה	25.00	30.00	3.00	שימור	8,100.00
11	הדר החושחש	6.00	15.00	3.00	כריתה	0.00
12	פלפלון דמוי-אלה	4.00	0.00	2.00	כריתה	0.00
13	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	5.00	2.00	כריתה	236.00
14	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	7.00	0.00	שימור	346.00
15	אלמוגן רחב-עלים	8.00	32.00	5.00	שימור	8,360.00
18	אזדרכת מצויה	7.00	19.00	3.00	כריתה	0.00
19	תות שחור	8.00	24.00	6.00	שימור	2,279.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	הדר התפוז	3.00	13.00	3.00	שימור	637.00
21	פלפלון דמוי-אלה	6.00	21.00	6.00	שימור	665.00
22	וושנינגטוניה חוטית	14.00	45.00	4.00	שימור	6,720.00
23	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	7,348.00
24	פיקוס צר-עלים	14.00	34.00	10.00	שימור	10,890.00
25	אלמוגן רחב-עלים	7.00	16.00	4.00	שימור	2,090.00
26	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	6.00	כריתה	7,348.00
177	פלפלון דמוי-אלה	9.00	20.00	7.00	כריתה	603.00
312	קליסטמון אדום	6.00	18.00	3.00	כריתה	0.00

מהות הדיון הנוסף

תוספת חדר טרפו במרתף עם מדרגות גישה מהמרווח הצדי, ביטול יח"ד וממ"ד בקומה א', שינוי מיקום חדר גז, ועדכון קרן החניה.

נימוקי הדיון הנוסף

בזמן שהבקשה נבחנה במכון בקרה בשלב התכן לאחר הוועדה, הובהר כי יש להוסיף חדר טראפו לאור דרישת חברת החשמל, בעקבות דרישה זו נעשו שינויים בבקשה, הכוללים:
א. תוספת חדר הטרפו במרתף עם מדרגות גישה מהמרווח הצדי
ב. שינוי מיקום של חדר הגז
ג. ביטול יח"ד והממ"ד בקומה א'
כמו כן, לאור השינויים המבוקשים ולאור ביטול יחידת הדיוור, השתנה קרן החנייה ונדרש לשלם קרן עבור 14 מקומות חניים במקום 15, ראה חוו"ד מכון הרישוי מטה.

בהתייחס לשינויים אלה נציין כי הן עומדת בהוראות התכנית וניתן לאשר אותם.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 22.2.2023 כלהלן:
לאשר את השינויים המבוקשים בבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:
1. הוספת חדר טרפו עם גישה דרך מדרגות חיצוניות במרווח הצדי.
2. ביטול 1 יח"ד וממ"ד בקרקע
3. שינוי מיקום חדר גז
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	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.
4	1. חו"ד אקוסטית של חברת רזאור סימוכין 479718-02 מתאריך 21.07.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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.
6	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
7	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.
7	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 14 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ממצאים**מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)**

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים: - בקומת המרתף (1-): 11 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירות המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים, חדר עבודה וחדר שירותים. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, ו-2 יחידת דיור עם חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין. - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית. - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף. - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי. - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות. - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית. - חדר טרפו - מבוקש חדר טרפו עם כניסה דרך גרם מדרגות בחלקו הקדמי של המגרש.

מצב קיים:

בנין מגורים בן 4 קומות – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת קומה ג' וקומה ד' חלקית.	1961	682

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכנית 3616א' -רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצד צפון:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לצד דרום:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות :	20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות.	35.34% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	17 יח"ד לפי 1347.23 מ"ר(שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	15 יח"ד	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	עד 3.30 מ' בכל קומה.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית	

מותר	מוצע	סטייה	
מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	לכיוון רחוב סוקולוב.		
קומה גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> לחזית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
<u>מרפסות:</u> קו בניין קדמי לרח' 'יחזקאל: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת. סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר. לפי חישוב שטחים סך שטח המרפסות בבניין הינו 109.25 מ"ר – 7.28 מ"ר ממוצע למרפסת. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
<u>מצללה על הגג:</u> <u>נסיגות בגג:</u> - <u>גובה:</u>	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	1.20 מ' 3.00 מ'	
<u>שימושים:</u>	מגורים	מגורים	
<u>מזגנים:</u>	ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין.	מוצע פתרון מיזוג במסתורי הכביסה בהתאם למותר. לדירת גן בקרקע מוצע פתרון מיזוג בחצר הפרטית.	

עמ' 187

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

מותר	מוצע	סטייה
- על הגג העליון.	לדירת הגג מוצע פתרון מיזוג בגג.	
מסתורי כביסה: - לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת.	במסגרת הבקשה מוצע תכנון של מסתורי כביסה בחזית צדדית מערבית ומזרחית בתחום קווי הבניין.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1 ו-3616א):

מותר	מוצע	סטייה
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1
גובה:	4.00 מ' נטו	2.90 מ'
שימוש:	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ חדרים טכניים	במרתף עליון (1-): חלקי מרתף בשימוש חדרי משחקים, משרד, ועם ממ"ד עבור בעלי דירה בקומת קרקע, מחסנים, חדר משאבות, ומאגר מים.
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	בהתאם למותר
גישה לשטח נלווה:	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירת קרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.
תכסית:	80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי חישוב עורך: 64.8 מ"ר המהווים 15% משטח המגרש 432 מ"ר. מוצע 92.6 מ"ר חלחול. שטח לחלחול מתוכנן במרווח הקדמי והאחורי של המגרש נשוא הבקשה.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	* * * *	

עמ' 188

מידע: 02105-21 רישוי: 1974-22 ת.בניין: 0240-017

הערות	לא	כן	
חצר אנגלית לכל חזית עד 10.00 מ"ר.		*	חצרות אנגליות
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. הוצג מסתור כביסה בחצר הפרטית בקומת הגן. הוצגו מסתורי כביסה בקומת הגג.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון, ולדירת גן בקרקע. לדירת הגג לא הוצג פתרון מיזוג.		*	מזגנים:
15 מתקנים עבור 15 יח"ד.		*	מתקנים סולאריים:
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה. הוצע פתרון לדוד אגירה לדירת הגג במסתור כביסה.		*	דודי אגירה:
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש. גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.50 מ' בהתאם להנחיות מרחביות. גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.05 מ' (ממפלס ק.ק.ט שכנים) בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. בנוסף, אציין שגובה הגדר ליד גמל המים עד 1.40 מ'.		*	גדרות:
		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהגבהה של כ- 0.20 מ' ממפלס קרקע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		*	פיתוח המגרש (מרווח קדמי)
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 11.00 + מ', גובה ב- 0.42 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	מפלס כניסה קובעת
מבוקש חיפוי קירות חזית בשליכט טיח בגוון לבן בהתאם להנחיות המרחביות.		*	חיפוי מעטפת בניין - גוון - צבע
גמל מים במרחק של 1.00 מ' מגבול קדמי.		*	מתקנים ופרטי עזר
נסיה של 1.00 מ' מ-2 מעקות הגג ובשטח של 5.66 מ"ר.		*	ג'קוזי
יידרש להציג הדמיות מעודכנות עם השינויים הדרושים בחזיתות וגוונים בהתאם להנחיות המרחביות, כתנאי טכני.	*		הדמיות

הערות נוספות:

- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "IQC- המכון לבקרה ואיכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.
- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון רישוי**חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 18/01/2023**

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.7.22 ותכנית אדריכלית מ - 18.8.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים
המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

חוות דעת: גודל המגרש, מיקום בשדרות מוצקין עם פס ירוק עם הרבה עצים בחזית הבניין לא מאפשרים הסדר

חניה בתוכו

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 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.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

עץ מס' 25 הנטוע בשטח ציבורי מבוקש לכריתה לצורך רחבת כיבוי אש, עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה

פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4398.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 1598.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות

הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: לאשר את הבקשה

עמ' 190

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	אזדרכת מצויה	12.0	35.0	10.0	כריתה	2,308
8	פיקוס קדוש	14.0	26.0	6.0	שימור	5,094
9	פיקוס צר-עלים	13.0	25.0	8.0	שימור	5,888
10	ושינגטוניה חסונה	25.0	30.0	3.0	שימור	8,100
11	הדר החושחש	6.0	15.0	3.0	כריתה	
12	פלפלון דמוי-אלה	4.0	0.	2.0	כריתה	
13	סיגלון עלי-מימוסה	4.0	5.0	2.0	שימור	236
18	אזדרכת מצויה	7.0	19.0	3.0	כריתה	
19	תות שחור	8.0	24.0	6.0	שימור	2,279
20	הדר התפוז	3.0	13.0	3.0	שימור	637
21	פלפלון דמוי-אלה	6.0	21.0	6.0	שימור	665
22	ושינגטוניה חוטיית	14.0	45.0	4.0	שימור	6,720
23	אלמוגן רחב-עלים	8.0	30.0	5.0	שימור	7,348
24	פיקוס צר-עלים	14.0	34.0	10.0	שימור	10,890
25	אלמוגן רחב-עלים	7.0	16.0	4.0	כריתה	2,090
26	אלמוגן רחב-עלים	8.0	30.0	6.0	שימור	7,348

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט

עמ' 193

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

#	תנאי
	שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 22.2.2023 כלהלן:

לאשר את השינויים המבוקשים בבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:

15. הוספת חדר טרפו עם גישה דרך מדרגות חיצוניות במרווח הצדי.

16. ביטול 1 יח"ד וממ"ד בקרקע

17. שינוי מיקום חדר גז

18. לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות

#	תנאי
	המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

שמעון ברנשטיין: היינו בסיור, אנחנו מחזירים את הבקשות לתיקון, לאור כך שבבקשות הקודמות תוכננו 2 רחבות כיבוי אש, ונכרתו הרבה עצים, מה שעשו פה בעצם, אחרי שנערך הסיור בשטח, גישה לרחבת כיבוי אש אחת נמצאת במרכז בין שני הבניינים וככה כריתת העצים פחתה. הרחבה עולה על סוג של איזה גינה שנמצאת שם, המעטפת של ה-6 ו-12 אין פגיעה כל כך.

חן אריאלי: יו"ר הוועדה התעקש שנעשה את הסיור, באופן גורף לא נרצה לאשר כאלה דברים, הנזק הוא מאוד מינורי, אבל יו"ר הוועדה הנחה את הצוותים, כי בעתיד יהיו עוד פרויקטים כאלה.

אלחנן זבולון: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את השינויים המבוקשים למיקום רחבת כיבוי האש, עדכן טבלת העצים.
2. להוסיף את התנאים הבאים:
19. 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.
20. מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.
21. 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.
22. הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

23. 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>
24. 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.
25. אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
26. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
27. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.
28. לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
29. על היזם תוטל מטלת נטיעות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – בתיאום עם אגף שפ"ע.
30. היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
31. יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
32. לציין בתיק הבקשה:
- כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – באחריות גורמי הרישוי.

תנאים למתן היתר

#	תנאי

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
3	על היזם תוטל מטלת נטיעות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי
4	היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע
7	לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי בתיאום מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
8	יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.

תנאים להתחלת עבודות

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

עמ' 197

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

#	תנאי
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 לאיכלוס

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,589.00.
5	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

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	25-0889	תאריך הגשה	11/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	ברכת שחיה שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	בוגרשוב 57	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7091/106	תיק בניין	0026-057
מס' תב"ע	1855, 219, 3616, 44, 9077, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	398.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מג'די אגבריה	חובבי ציון 34, תל אביב - יפו 6334626
בעל זכות בנכס	בוגרשוב 57 בע"מ	בוגרשוב 57, תל אביב - יפו 6314521
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	צדיק רימון	תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה: (הילה חדד)

שימוש חורג ממגורים למלונאות ושינוי השימוש בבניין הקיים למגורים למלונאות בלבד.

מצב קיים:

בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית המכיל 14 יח"ד וחנות. בהתאם לחו"ד פיקוח מיום 06/05/2025 המבוקש בנוי במלואו. מבדיקה שנערכה ביום 25.03.2026 נמצא כי טרם אושר אכלוס / גמר לבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		19-1176	12/07/2020	הריסת שני מבנים בני קומה אחת ובניית בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית המכיל 14 יח"ד וחנות.
		24-1466	03/12/2024	שינויים כלפי היתר מס' 19-1176 עבור בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הנבנה בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב המכיל 14 יח"ד, הנמצא בשלב בניית השלד. סה"כ לאחר השינויים, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד וחנות אחת.

בעלויות:

בהתאם לרישום הנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות כולן בבעלות חברת

"בוגרשוב 57 בע"מ". מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקש שהינו מורשה חתימה מטעם חברת "בוגרשוב 57 בע"מ" בצירוף חותמת החברה בהתאם לפרוטוקול חתום מטעמה בהתאם לפרוטוקול חתום.

בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות ממגרשים שכנים.

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש שינוי ייעוד הבניין הקיים כולו משימוש של מגורים ומסחר בקרקע לשימוש של מלונאות.

2. הקמת בניין למגורים ומסחר בקרקע אושרה במסגרת היתר 19-1176 מכוח תכנית 3616 א'.

3. בהחלטת ועדת ערר מיום 23.11.2025 שניתנה בתא/1038/0325+1126/0725 עמי בר גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו וא.פ.צ. השקעות בע"מ (בעניין הירקון 162-164) נדונה השאלה האם ניתן לנצל את זכויות תכנית רובע 3 למטרה שאינה מגורים ובפרט למלונאות. ועדת הערר קבעה, כי תכנית רובע 3 קובעת במפורש הוראות לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר באיזורי מגורים ומסחר. בשום מקום בתכנית רובע 3 לא הותר השימוש למלונאות.

בהתאם להחלטה זו, תכנית רובע 3 הינה תכנית שמעניקה זכויות למגורים ומאפשרת עירוב שימושים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בלבד ואינה מאפשרת שימוש למלונאות.

נוכח האמור, הבקשה לשימוש חורג מהיתר למגורים ומסחר לשימוש למלונאות מהווה שימוש חורג לתכנית רובע 3 אשר הבניין הוקם מכוחה עבור בנייני מגורים בלבד ולא ניתן לאשר את המבוקש.

4. בתיק מידע שנמסר ב-2022 טרם הגשת הבקשה להיתר, הובהר, כי על אף ותכנית 44 החלה על המגרש מתירה שימוש לבתי מלון, מכון שהיתר הבניה נמסר מכח תכנית רובע 3 שהיא תכנית להתחדשות לבנייני מגורים, יש להכיל שימוש מגורים במבנה לפחות קומה אחת מכלל המבנה, כן תידרש חזית מסחרית פעילה. הבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע ובכל מקרה, בהתאם להחלטת ועדת הערר הנ"ל, תכנית רובע 3 קבעה במפורש אילו שימושים מעורבים היא מוכנה לאשר מכוחה שהינם שימושי מסחר ומשרדים במבנה מגורים ולא ניתן לאפשר שימושים מעורבים של מגורים ומלונאות.

5. טרם שיבוץ הבקשה לדיון, הוסבר לעורך הבקשה כי שינוי ייעוד ממגורים למלונאות בלבד אינו תואם את תכנית רובע 3 מתוקפה התקבלו זכויות לבניית הבניין המאפשרת הקמת מבנים בשימוש מגורים בלבד.

כמו כן, הוסבר כי גם הדרישה שנכתבה בתיק המידע אינה אפשרית לאור החלטת ועדת ערר בירקון 164 בנושא עירוב השימושים.

6. במכתב ב"כ מבקשת ההיתר מיום 9.4.2026 נטען כי אין מניעה משפטית לאשר את הבקשה והחלטת ועדת הערר בעניין הירקון 162 לא עוסקת בהליך של שימוש חורג אלא בשאלה האם התכניות החלות מתירות שימוש למלונאות או שימוש מעורב. חוק התכנון והבניה מתיר לוועדה המקומית להתיר שימוש חורג ותכנית 44 מתירה שימוש למלונאות ולכן ניתן לאשר את המבוקש על אף תכנית רובע 3 שאינה משנה את השימושים המותרים בבניין.

לאחר בחינת האמור במכתב, לא נמצא מקום לשנות מחו"ד לדחיית הבקשה שכן לא ניתן לאשר שימוש חורג מהיתר לצמיתות למלון במבנה אשר הוקם מכח תכנית רובע 3 עבור בניין מגורים.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#

עמ' 200

מידע: 22-03312 רישוי: 25-0889 ת.בניין: 0026-057

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של מלונאות לתקופה של צמיתות
2	הקלה לחישוב תקן חניה על פי תא/מק/9072 – תקנות החניה בתחום העיר וקיזוז רטרואקטיבי של החניות בהיתר מספר 19-1176 ו- 24-1466 ובהיתרים קודמים בהתאם.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	המבוקש מהווה שימוש חורג מתכנית רובע 3 לבנייני מגורים
2	בהתאם לחו"ד תחנת תיאום תנועה וחניה לא ניתן להמליץ על אישור ההקלה המבוקשת לאור אי הצגת הנתונים הנדרשים

תאריך הודעה אחרונה: 11/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	איל קסורלה - בוגרשוב 55, תל אביב - יפו 6314519	תושבים בבוגרשוב 55 ו- 59 מתנגדים לבקשה לשימוש חורג ממגורים למלונאות בנכס הממוקם בכתובת בוגרשוב 57, כמו גם לחריגות החנייה המוצעות. השינוי יהווה פגיעה ישירה ומהותית באיכות חיינו ובאיכות המגורים בבניין שלנו, בשל צמידות יתר וקושי קיים במציאת חנייה מחד וכן ירידת ערך הנכס. הפיכת הבניין למלון תהווה למטרד עבור הבניינים הסמוכים. המלון יגרום לעומס תנועה משמעותי סביב הבניין, רעש בלתי פוסק מעליית וירידת אורחים מתחלפים, והפרעה לשלוות המגורים. הדבר יקשה על השכרת דירות בבניין שלנו, שכן שוכרים פוטנציאליים יירתעו מהרעש וההמולה הצפויים. • בעיות תשתית: הגדלת מספר התושבים (גם אם זמניים) בנכס הסמוך עלולה להוביל לעומס על מערכות התשתית הקיימות, כגון מערכת הביוב והמים. הדבר עלול לגרום לחסימות, לנזילות ולבעיות תברואה, שיפגעו בנו באופן ישיר. • מצוקת חנייה: חריגות החנייה המוצעות אינן מספקות, ויתרמו להחמרת מצוקת החנייה הקיימת כבר כיום סביב הבניין. הדבר יפגע בנו באופן משמעותי, יקשה עלינו למצוא חנייה ליד ביתנו, ויגרום לתסכול ולעוגמת נפש. לסיכום, אישור הבקשה לשימוש חורג ולשינוי יעוד הנכס יפגע קשות באיכות חיינו ובאיכות המגורים בבניין שלנו. אני מבקש מכם לדחות את הבקשה, ולהתחשב בהשלכות השליליות על תושבי הבניין הסמוך.
2	גילי עמית - בוגרשוב 55, תל אביב - יפו 6314519	ר' פירוט בהתנגדות מס' 1
3	דב טננבוים - בוגרשוב 59, תל אביב - יפו 6342901, דפנה נאור - בוגרשוב 59, תל אביב - יפו 6342901, הרצל אלעני - שוהם מכבים רעות 9,	ר' פירוט בהתנגדות מס' 1

עמ' 201

מידע: 22-03312 רישוי: 25-0889 ת.בניין: 0026-057

#	מתנגדים	נימוק
	מודיעין-מכבים-רעות 7179902, זאב מרגלית - גלעד 33, כוכב יאיר 4486400, לאה טאובר צנזורף - קשאני אליעזר 8, תל אביב - יפו 6949912, מיכל יצחקי - בוגרשוב 59, תל אביב - יפו 6342901, מישל קאהן - באר טוביה 1, תל אביב - יפו 6458301, פנינה איסק - הושע 23, תל אביב - יפו 6350625, שיר-לי בליכמן - בוגרשוב 59, תל אביב - יפו 6342901	
4	הרצל אלעני - ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6100001	ר' פירוט בהתנגדות מס' 1
5	הרצל אלעני - ת.ד. 833, מודיעין-מכבים-רעות 7179902	ר' פירוט בהתנגדות מס' 1

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	תכנית רובע 3 הינה תכנית שמעניקה זכויות למגורים ומאפשרת עירוב שימושים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בלבד ולא מאפשרת שימוש למלונאות. הבקשה לשינוי ייעוד למלונאות בלבד מהווה שימוש חורג לתכנית ולכן לא ניתן להמליץ על הפתרון הנ"ל.	מומלץ לקבל
2	ר' מענה בהתנגדות מס' 1	מומלץ לקבל
3	ר' מענה בהתנגדות מס' 1	
4	ר' מענה בהתנגדות מס' 1	מומלץ לקבל
5	ר' מענה בהתנגדות מס' 1	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 13.05.2026)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 04.05.2026

הבקשה כוללת:

1. שימוש חורג מבניין שאושר בהיתר מס' 19-1176 למגורים עם 14 יחידות דיור ומסחר בשטח 98 מ"ר לבית מלון עם 20 יחידות אירוח.

2. קיזוז קרן חניה ששולם בהיתר 19-1176

דרישת התקן עבור שימוש חורג: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

לא ניתן לתת חוות דעת לבקשה לקיזוז קרן חניה ששולם בהיתרים הקיימים כי בתיק מידע מס' 202203312 מ - 29.1.23 פירוט הבקשה שנרשמה ע"י העורך לא כללה החזר קרן חניה, לכן לא ניתנה התייחסות לנושא בתחנת תנועה ולא נרשמו הדרישות:

במסגרת הבקשה להיתר יש להציג מאזן חניה שאושר בהיתר המקורי ומאזן חניה מבוקש, וכן אסמכתאות על תשלום קרן החניה ששולמה במסגרת היתר הבניה שנמסר. לתשומת ליבכם: ניתן לאשר שינוי דרישת התקן כל עוד ההיתר המקורי בתוקף.

עמ' 202

מידע: 22-03312 רישוי: 25-0889 ת.בניין: 0026-057

לאחר הצגת חומר הנדרש, ההמלצה לוועדה תכיל התייחסות לעניין תיקון דרישת תקן החניה והתייחסות להשבת קרן חניה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.04.2026

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-18.1.26:

היתר שינויים עבור היתר 20241466

ע"פ ההיתר נדרש: 5 מכלים 360 ליטר כ"א ומכבש קרטונים

בבקשה זו לא מוצגים כלי האצירה הנדרשים.

חדר האשפה צפוף ואינו מאפשר גישה והשלכת פסולת לכלים ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.

תכנון לא מאושר

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

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.04.2026

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-18.1.26:

היתר שינויים עבור היתר 20241466

התכנון מאושר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 06.05.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו. המבוקש בנוי במלואו.

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 16.12.2024)

פטור

מדובר בבקשה לשימוש חורג, על כן פוטרת מהסדר קרקע.

נכסים - (ע"י שירה כהן 05.05.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 106 בגוש 7091 בבעלות פרטית ובבעלות רשות הפיתוח.

1. מרפסות חורגות לשטח ציבורי יאושרו בהתאם להוראות התב"ע אך ורק מעל דרך והן תהיינה מרפסות פתוחות בלבד לא יינתן אישור למרפסות חורגות מעל שצ"פ וכן לא תאושר חריגת מרפסת סגורה שתשמש כחלק מחדרי הדירה.

מגירה 2000 :

נחתם כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין דמי טיפול במיקום המרפסות החורגות ושלא תרשמה כחלק מהרכוש המשותף.

הוטענה האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

נכסים - (ע"י שירה כהן 08.01.2026)

המלצה לתת היתר

חלקה 106 בגוש 7091 בבעלות פרטית ובבעלות רשות הפיתוח.

1. מרפסות חורגות לשטח ציבורי יאושרו בהתאם להוראות התב"ע אך ורק מעל דרך והן תהיינה מרפסות פתוחות בלבד לא יינתן אישור למרפסות חורגות מעל שצ"פ וכן לא תאושר חריגת מרפסת סגורה שתשמש כחלק מחדרי הדירה.

מגירה 2000 :

נחתם כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין דמי טיפול במיקום המרפסות החורגות ושלא תרשמה כחלק מהרכוש המשותף.

תשלום המרפסות שולם אל מול שמואל שמוקלר והוטענה האסמכתא לתשלום במגירה 2000.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה חדד)

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים למלונאות ושינוי השימוש בבניין הקיים למגורים (שטרם קיבל תעודת גמר) למלונאות בלבד, שכן תכנית רובע 3 הינה תכנית שמעניקה זכויות למגורים ומאפשרת עירוב שימושים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בלבד ואינה מאפשרת שימוש למלונאות.

הבקשה לשימוש חורג למלונאות מהווה שימוש חורג לתכנית ולא ניתן לאשרה כמבוקש.

2. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום אשפה ותנועה וחניה.

3. לקבל את ההתנגדויות שכן הבקשה לשימוש חורג למלונאות בלבד מהווה שימוש חורג לתכנית רובע 3 ולא ניתן לאשרה.

הערה: הודעה נמסרה לעורך הבקשה במייל ובטלפון.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

לירון שחר: יצא היתר להקמת מבנה חדש למגורים ומסחר, מכח תוכנית רובע 3, בהמשך ביקשו תיק מידע לשימוש חורג להפוך את הבניין עבור מלון, נמסר להם שלא ניתן לעשות זאת. מאחר וההוראות מדובר על בנייני מגורים, ניתן לעשות תמחיל מעורב שכולל מגורים, בהמשך הוגשה בקשה להיתר שכוללת מלונאות בלבד בניגוד לתיק מידע, במקביל התקבלה החלטה בועדת הערר, בעניין הירקון 162, ועדת הערר קבעה כי בהתאם תוכנית רובע 3 לא ניתן להקים מבנה מלונאות מזכויות רובע 3 ולכן נמסר כאן למבקשי ההיתר שלא ניתן לאשר את הבקשה, מה שכן הם יוכלו, לאחר שהם יקימו את הבניין בהתאם להיתרים שניתנו ויקבלו תעודת גמר, הם כן יוכלו לקבל שימוש חורג מתוכנית לתקופה מוגבלת בזמן. הם כרגע ביקשו מספר ימים לפני הדיון לתקן את הבקשה, ולבקש שימוש חורג מתוכנית, הם יוכלו לעשות זאת רק לאחר קבלת תעודת גמר. זה לא מתאפשר בהתאם להחלטת ועדת ערר שנתקבלה השנה.

אלחנן זבולון: אם הם יסיימו הכל, הם יוכלו לקבל שימוש חורג. לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים למלונאות ושינוי השימוש בבניין הקיים למגורים (שטרם קיבל תעודת גמר) למלונאות בלבד, שכן תכנית רובע 3 הינה תכנית שמעניקה זכויות למגורים ומאפשרת עירוב שימושים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בלבד ואינה מאפשרת שימוש למלונאות.
- הבקשה לשימוש חורג למלונאות מהווה שימוש חורג לתכנית ולא ניתן לאשרה כמבוקש.
2. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום אשפה ותנועה וחניה.
3. לקבל את ההתנגדויות שכן הבקשה לשימוש חורג למלונאות בלבד מהווה שימוש חורג לתכנית רובע 3 ולא ניתן לאשרה.

הערה: הודעה נמסרה לעורך הבקשה במייל ובטלפון.

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	25-1291	תאריך הגשה	10/08/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי	

כתובת	רב צעיר 10, רב צעיר 12, שלזינגר 1	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/1190	תיק בניין	0552-010
מס' תב"ע	1188, 122, 247, 2650, 2691, 3729, 3954, 4053, 4241, 4800, 50, 569, 679, 763, ג, ח, מ, ס, ס-י, ע, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת "הבונים (רב צעיר) בע"מ	יערי מאיר 16, תל אביב - יפו 6937116
בעל זכות בנכס	יניב ברוק	רב צעיר 12, תל אביב - יפו 6230706
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	בן עטיה רון	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

1. תיקון טעות סופר בהיתר מספר 1100-23 שניתן בתאריך 20/05/2024 להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית והקמת בניין מגורים חדש עם 2 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 44 יח"ד, כך שירשם: - בקומת קרקע יתקבלו 4 יח"ד - בקומות 1+4 יתקבלו 8 יח"ד - בקומה 2 יתקבלו 6 יח"ד - בקומות 3+5 יתקבלו 7 יח"ד - בקומה 6 יתקבלו 4 יח"ד <u>סה"כ יתקבלו 44 יח"ד.</u> 2. תיקון מספר החניות כך שיתקבלו 43 חניות + 2 חניות נכים ובהתאם עדכון קרן החנייה עבור 1.6 מקומות חנייה החסרים

הערות נוספות:

1. לאחר הוצאת ההיתר התקבלה פניית עורך הבקשה שבהיתר המילולי נפלה טעות במספר יחידות הדיור בכל קומה וללא שינוי במספר היחידות הכללי, שכן נרשם: בקומת קרקע 4 יח"ד בקומות 1-5 6 יח"ד בקומה 6 וגג חלקית 4 יח"ד. טענת עורך הבקשה נבדקה ונמצא שהיא נכונה, לכן יש לתקן את טעות הסופר בהיתר המילולי, כך

שירשם:

בקומת קרקע יתקבלו 4 יח"ד
 בקומות 1+4 יתקבלו 8 יח"ד
 בקומה 2 יתקבלו 6 יח"ד
 בקומות 3+5 יתקבלו 7 יח"ד
 בקומה 6 יתקבלו 4 יח"ד

סה"כ 44 יחידות דיור

2. חוות הדעת של מכון הרישוי התייחסה ל 40 חניות + 2 נכים וקבעה קרן עבור 4.6 כאשר בפועל תוכננו בבקשה להיתר 43 חניות + 2 חניות לנכים ולפיכך הקרן הינו 1.6 מקומות חנייה החסרים, בהתאם לכך נדרש להחזיר תשלום קרן חנייה עבור 3 מקומות חנייה

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 26.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.2.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 8.2.26

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 1100-23 שניתן לבניין חדש.

לאחר השינויים הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 44 יחידות דיור (42 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

44.60 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

44 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

45 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה

9 מקומות חניה לאופנועים במרתף

44 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה משה גולדברג

חסר:

1.60 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בהיתר הקיים היו חסרים 4.6 מקומות חניה ועבורם שולם השתתפות בקרן חניה .

בבקשה לשינויים עקב ביטול חדר טרפו הוסיפו 3 מקומות חניה חדשים, לכן חסרים רק 1.60 מקומות חניה המלצה:

1. לאשר הסדר חניה המתוכנן

2. החזרת תשלום קרן חניה עבור 3 מקומות החניה ששולמו בהיתר חניה הקיים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את התיקונים המבוקשים בהיתר מספר 1100-23 שניתן בתאריך 20/05/2024, כאמור:
- בקומת קרקע יתקבלו 4 יח"ד
 - בקומות 1+4 יתקבלו 8 יח"ד
 - בקומה 2 יתקבלו 6 יח"ד
 - בקומות 3+5 יתקבלו 7 יח"ד
 - בקומה 6 יתקבלו 4 יח"ד

סה"כ יתקבלו 44 יח"ד.

2. תיקון מספר החניות כך שיתקבלו 43 חניות + 2 חניות נכים ובהתאם עדכון קרן החנייה עבור 1.6 מקומות חנייה החסרים

3. החזרת תשלום קרן חניה עבור 3 מקומות החניה ששולמו בהיתר חניה הקיים.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

אין בתיקון טעות סופר כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את התיקונים המבוקשים בהיתר מספר 1100-23 שניתן בתאריך 20/05/2024, כאמור:
- בקומת קרקע יתקבלו 4 יח"ד
 - בקומות 1+4 יתקבלו 8 יח"ד
 - בקומה 2 יתקבלו 6 יח"ד
 - בקומות 3+5 יתקבלו 7 יח"ד
 - בקומה 6 יתקבלו 4 יח"ד

סה"כ יתקבלו 44 יח"ד.

2. תיקון מספר החניות כך שיתקבלו 43 חניות + 2 חניות נכים ובהתאם עדכון קרן החנייה עבור 1.6 מקומות חנייה החסרים

3. החזרת תשלום קרן חניה עבור 3 מקומות החניה ששולמו בהיתר חניה הקיים.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

אין בתיקון טעות סופר כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.

תנאים למתן היתר

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

עמ' 208

מידע: רישוי: 25-1291 ת.בניין: 0552-010

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	24-1623	תאריך הגשה	18/11/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	אחד העם 79	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7437/37	תיק בניין	0011-079
מס' תב"ע	2720, 2331, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38	שטח המגרש	583.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רותם שני אלה בע"מ	גליל ים 1, גליל ים 4690500
בעל זכות בנכס	יצחק טורנר	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	איתן קאופמן	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	ירדנה פרחי	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	טוביה אליעזר שגיב שקרקה	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	אוהד עזרא	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	רן כהן	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	עדי צביקל	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	אורית כהן	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	עזר מלצר	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	איריס גבירצמן	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	גילי גבירצמן	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	אנטה קאופמן	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	תמר מלצר	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	תיקי פלד	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
בעל זכות בנכס	ראלי רחל מרים קולמן	אחד העם 79, תל אביב - יפו 6520809
עורך ראשי	אליסה אטלסוב	הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	יהודה ידידיה	גליל ים 1, גליל ים 4690500

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

תוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד, הכוללים: 1. חפירת 3 קומות מרתף : עבור 20 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים), ובנוסף: בקומה 3:- 6 מחסנים דירתיים. בקומה 2:- 6 מחסנים דירתיים ובקומה 1:- 5 מחסנים דירתיים, 2 מאגרי מים, חדר משאבות וחדר מכונות. סה"כ 17 מחסנים דירתיים במרתפים. 2. בקומת הקרקע: הריסת כל האגף האחורי ופנים הבניין ובנייה חדשה בנוסף ל-2 יחידות המסחר הקיימות להסדרת 3 יחידות דיור, מעלית כלי רכב בתוואי הבניין וחדר אשפה. 3. בקומה א' ו- ב' הקיימות: הריסת כל האגף האחורי ופנים הבניין ובנייה חדשה עבור 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גוזזטרה (1 בחזית קדמית ו-1 בחזית אחורית) פתוחות ומקורות לכל יח"ד.

4. בניית קומות ג' ו-ד' חדשות: בתוואי קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה (1 בחזית קדמית ו-1 בחזית אחורית) פתוחות ומקורות לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בפרגולה קלה.
5. תוספת קומה ה' (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ו-5 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה קלה.
6. בגג העליון: 17 קולטי שמש בשטח גג משותף עם גישה בגרמי מדרגות הכלליות של הבניין.
7. בכל הקומות: תוספת 2 מעליות פנימיות בשטח 2 גרעיני המדרגות הקיימים בבניין עם תחנת עצירה בכל הקומות.
8. בחצר: הריסת מחסן קיים ללא היתר במרווח האחורי, פיתוח שטח, גינון, הצמדת חצר לכל אחת מ-2 יח"ד בקומת הקרקע במרווח האחורי, מסתור אשפה וגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, מסתור לגז ופילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי. מעבי מזגן במרווחים מחוץ לקו בניין ללא מסתור.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו-7 יח"ד חדשות) ו-2 חנויות.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות ללא קומת עמודים מפולשת. בבניין 9 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1080	1932	לבניין 2 קומות עבור 6 יח"ד.
		129	1933	לשינויים בקומת הקרקע כולל תוספת מדרגות עליה למרפסת הגזוזטרה בחזית הקדמית ולבניין קומה ג' עבור 3 יח"ד. סה"כ בניין בן 3 קומות עבור 9 יח"ד.
			1990	היתר לשימוש חורג מיחידת דיור למשרד לתקופה של 5 שנים. בתוכנית ההיתר נראים מכולת ומספרה קיימים בקומת הקרקע.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה. הבקשה הוגשה בחתימת בעלי 9 חלקות משנה. **לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 236 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.**

תוספות ושינויים (5,6) בהתאם לתכנית 2331 לב העיר בתחום אזור ההכרזה ולפי מדיניות תמ"א 38 והתכנית המופקדת 4320 ברובע 5 ו-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	לפי תכנית 2331:		
לרח' אחד העם	4.00 מ'	2.22 מ' קיים+חיזוק	
צדדיים	3.6 מ' / התאמה למופקדת 3.00 מ'	צדדי צפוני: 2.68 מ' קיים+חיזוק צדדי דרומי: 2.78 מ' קיים+חיזוק	

עמ' 211

מידע: 24-00636 רישוי: 24-1623 ת.בניין: 0011-079

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי קווי בניין לממ"דים	5.00 מ' צדדי 2.00 מ' אחורי 3.00 מ'	5.20 מ' בנייה חדשה צדדי צפוני: 2.64 מ' צדדי דרומי: 2.84 מ' אחורי: 3.00 מ'	
מספר קומות:	לפי תכנית 2331 5 קומות לפי תמ"א 38: מדיניות רובע 5 ו- 6 קומה חלקית בתכסית של 50% (=146.50 מ"ר) התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית עד 65%	קיימות 3 קומות בבנייה, מבוקש להוסיף 2 קומות + קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית בשטח 189 מ"ר (64.5% תכסית)	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 3 שטח המגרש 583 מ"ר	לפי תכנית 2331 ותמ"א 38 בקומות הקיימות: השלמת הקומה בתחום קווי הבניין 52 מ"ר * 3 = 156 מ"ר בקומות החדשות: 2 קומות מורחבות בקונטור הקומות הקיימות 293 מ"ר * 2 = 586 מ"ר + קומת גג בתכסית 50% =146.50 מ"ר + ממ"דים 12.5 מ"ר * 9 = 112.5 מ"ר סה"כ: 1,001 מ"ר לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6 במגרשים מעל ל- 500 מ"ר הטעונים חיזוק: 390% משטח המגרש של = 2,273.7 מ"ר ובכל מקרה לא יעלה על 200% מהשטח הבנוי הקיים הקטן מבניהם.	מבוקש שטח כולל של 1563.92 מ"ר (כולל קומת הגג) בהתאם.	
הוראות בינוי	ניתן לתכנן את הקומות החדשות בהיקף הקומות	קומות החדשות בהתאם לקונטור קומות הקיימות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקיימות, בסך השטחים המותרים לעיל.		
צפיפות:	לפי תכנית: 2331 לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה 1380 / 75 מ"ר = 18 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל דירה 80 מ"ר סה"כ: 11 יח"ד לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6 מספר יחידות דיור המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יחידות הקיים בקומות הטיפוסיות = 3 יחידות דיור	16 יח"ד. מספר יחידות הדיור בבניין בהתאם.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' ברוטו תכנית מופקדת: 3.40 בקומות התוספת	בהתאם	
שימוש	מגורים	מגורים ומסחר.	ניתן לאשר ראה הערה מס' 1
קומת הגג תכנית	בהתאם למדיניות רובע 5 ו-6 והתכנית המופקדת בתוספת של 2 קומות עד 50% מקונטור הקומה שמתחת = 293 מ"ר שטח הקומה / 50% = כ-146.5 מ"ר	קומות וקומת גג חלקית בשטח 189 מ"ר (64.5% תכנית)	מבוקשת הקלה להגדלת התכנית על הגג עד ל-65% ע"י שחרור שטחי ממ"דים בקומות הקיימות וניודם לקומת הגג החלקית, אשר ניתן לאשר ראה התייחסות להקלות.
נסיגות	קומת הגג החלקית תבנה ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3.0 מ' לחזית.	פרט להמשך גרעיני מדרגות קיימים בבניה 0.00 מ' 3.25 מ' נסיגה	ניתן לאשר מאחר וגרעיני המדרגות כבר קיימים והקיים בהתאם להוראות תכנית רובע 5 ו-6 המקודמת.
גובה הקומה ברוטו	4.50 מ' לפי תכנית מופקדת לרובעים 5-6:	כ-5.00 מ'	ניתן תנאי לתיקון.

עמ' 213

מידע: 24-00636 רישוי: 24-1623 ת.בניין: 0011-079

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה מתחת. נסיגה של 3 מ' מחזית הקדמית. גובה הבנייה לא יעלה על 4.5 מ'		

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה רובע 5-6 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה כלפי חזית הרחוב	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, לא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק	בהתאם	
מרפסות	לפי סעיף 9.1.8 ד'- ניתן בתוספות בנייה להתיר בקומות החדשות הבלטת מרפסות מקו הבניין בהתאם לקו המרפסות הקיימות בהיתר בבניין הקיים יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת. התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם להנחיות העיצוב בהתאם.	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו	בהתאם	נדרש לכתוב "בהתאם"

עמ' 214

מידע: 24-00636 רישוי: 24-1623 ת.בניין: 0011-079

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה		להנחיות העיצוב באזור ההכרזה". ניתן תנאי לתיקון.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גבהים בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרי טכניים	
מחסנים דירתיים	עד מחסן ליה"ד (16) בשטח שלא יעלה על 12מ"ר	בהתאם	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 87.45 מ"ר	תכנית קומת המרתף בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
נראים 17 פאנלים סולאריים עבור סה"כ 18 יח"ד בבניין (16 יחידות דיור ו-2 חללים מיסחריים). צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.		X	פאנלים סולאריים
		X	מעבי מזגנים
		X	דודי אגירה

הערות נוספות:

1. בתכנית נראה מסחר קיים בקומת הקרקע (2 יחידות) לא נמצאו היתרים בתיק הבניין אך בפגישות מול עורך הבקשה הוצגו אסמכתאות על ידי מבקשת ההיתר כי קומת הקרקע הקיימת כולל המסחר הותרו בהיתרים שונים שלא נמצאים בתיק הבניין. לאחר בחינת המסמכים שהוצגו נמצא כי ניתן לראות במסחר כקיים בהיתר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ויחידת דיור 1 בקומת גג מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 16 יח"ד.
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 14.09 מ"ר בכל הקומות
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 3.6 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון דרומי
5	הקטנת קו בניין צדדי מ 3.6 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צפוני
6	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32 % מן המרווח המותר
8	בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 19 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית דרומית
10	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית צפונית
11	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית מערבית
12	פטור ממסתור מזגנים עבור דירות גן ודירות גג.
13	הקלה לבניה לפי 65% בקומת הגג.
14	ניוד שטחים בין הקומות.
15	ביטול זיקת הנאה בין דירות בקומה עליונה וגג
16	איחוד חדרי יציאה לגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה אינה נכונה. לא מבוקשת תוספת 3 קומות. מבוקשת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית אשר ניתן לאשר מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38
3	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38
4	אינה נדרשת המבוקש בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי.
5	אינה נדרשת המבוקש בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי.
6	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38
7	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכן המבוקש בהתאם לתוואי מרפסות קיימות.
8	המעלית המבוקשת הינה במפלס הקרקע לא מתרוממת ובתוואי הבניין הקיים. לא נדרשת הקלה לחריגה מקו הבנין.
9	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת.
10	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת
11	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת.
12	לא ניתן לאשר. ניתן תנאי לתיקון והנושא תוקן בטרם דיון בוועדה.
13	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת.

התייחסות	#
הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת	14
אינה מובנת. אינה נדרשת.	15
אינה נדרשת. קומת הגג המבוקשת מכח תמ"א 38.	16

תאריך הודעה אחרונה: 07/10/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
צמצום הקו הצידי בצד דרום מ-3.6 מ' ל 2 מטרים מקרב מאוד את בניין 79 לכדי 4 מטר כולל לקיר בניין 77א' איכן שאני מתגורר, מה גם שבניין 77א' כבר נמצא בחריגה והוא פחות מ 3 מטרים מקו המגרש, יתכן ובעתיד הקרוב יש לנו כוונה לבצע תוכנית התחדשות עירונית בבניין 77א' וזה והקירבה עלולה לפגוע ביכולתנו לבקש הקלות בגלל המרווח הקטן בין הבניינים. כמו כן בקשת ההקלה לנסיגה בדירת הגג בבניין 79 בצד הדרומי מ 1.2 מ' ל 0 מ' היא גם גורמת לפגיעה וחסימה של בניין 77 א' לפיכך אני מבקש פתרון אדריכלי לתיקון המעוות תוך התחשבות שגם אנחנו בעתיד הקרוב נרצה לבצע שינויים במבנה רב תודות אורי כהן	אורי כהן - אחד העם 77א, תל אביב - יפו 6520806	1
הנימוקים להתנגדות: א. הבקשה להקלה - צמצום הקו הצידי בצד דרום מ-3.6 מטרים ל-2 מטרים מקרב מאוד את בניין 79 לכדי 4 מטר כולל בלבד לקיר בניין 77א' (בניין 77א' כבר בחריגה והוא פחות מ-3 מטרים מקו המגרש - ראה תוכנית מוצעת מצורפת). יש לשים לב בשרטוט למצב המוצע לקו הכתום המקווקו. המשמעות היא חסימת אור ואוויר מהדירות לאורך כל האגף הצפוני של בניין 77א'. ב. ייתכן ובעתיד, במידה ויבוצע פרויקט התחדשות עירוני בבניין 77א', תיפגע יכולתו לבקש הקלות בגלל המרווח הקטן הזה בין הבניינים. ג. בקשת הקלה לנסיגה בדירת הגג בבניין 79 בצד הדרומי מ-1.2 מטרים ל-0 מטרים גם היא גורמת לפגיעה וחסימה ("יושב על") של בניין 77א'. אנו דורשים פתרון אדריכלי לתקן את העיוותים הנ"ל. תודה אלי	אלי פרנקו - בזל 31, תל אביב - יפו 6274407	2
הבניין המוצע יהיה בן 6 קומות ולכן בניה קרובה יותר לבניין שמדרום, מספר 77א' ברחוב אחד העם, תשפיע לרעה על	חווה אלימלך ולי טפרברג - לויז גורג 6, ירושלים 9311006	3

#	מתנגדים	נימוק
		איכות החיים בבניין מספר 77א' ברחוב אחד העם: במקום בניין במרחק של 5.40 מטר בחזית הדרומית יהיה בניין במרחק של כ- 4 מטר. כולל ביטול הנסיגה הנדרשת בקומה העליונה בחזית הדרומית אבקש לא לאשר את התקרבות הבניה החדשה מעבר לקווי הבניין הנוכחיים.
4	עידן שוורץ - ברגסון 3, תל אביב - יפו 6910603	צמצום המרווח בין חלון הדירה שלי לבניין הסמוך עומד על 3.6 מטר ויצמצם ל 2 מטר. חסימת אור ואוויר. כמו כן המרפסות הבולטות העליונות יחסמו אור. כמו כן במידה ובעתיד נרצה לחזק את הבניין ולהתקין מעלית לאפשר גישת נכים זה לא יתאפשר במרווח ככ קטן בין הבניינים.
5	רות רגב - אחד העם 81, תל אביב - יפו 6520812	שלום נבקשכם לקבל ולאשר את ההתנגדות הנ"ל להקלות המבוקשות בהגשה מקוונת מס 32801 תיק בניין 0011-079 גוש חלקה: 37 7437 רחוב אחד העם 79 שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בימים אלה. 1. הקלות מבוקשות מספר 5-7 בנוגע להקטנת קווי בניין צדדי בכיוון צפון, קו בניין אחורי והבלטת גזוזטרות לחזית אחורית אינן נדרשות לפי התכנון המוצע בבקשה להיתר ולכן יש לדחות. מדובר בהקלות מרחיקות לכת וזאת למרות שהתוכנית שהוגשה לאישור הוועדה אינה מראה צורך בכך. 2. כריתת עצים: לפי התוכנית שהוגשה אין צורך בכריתת עצים מס' 5 ו-6 (אזדרכת) בחוות דעת העצים מטעם רז מיכלוביץ שהוגשה לוועדה. העצים הנ"ל אינם מפריעים לחניון התת קרקעי ויש לשמרם לטובת הנוף והבריאות של דיירי הבניין ושכניו. בברכה ושנה טובה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המבוקש הינו בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבניין המוקטנים לממ"דים. אשר ניתן לאשר.	מומלץ לא לקבל
2	המבוקש הינו בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבניין המוקטנים לממ"דים. אשר ניתן לאשר.	מומלץ לא לקבל
3	המבוקש הינו בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבניין המוקטנים לממ"דים. אשר ניתן לאשר.	מומלץ לא לקבל
4	המבוקש הינו בהתאם לקיים _ חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבניין המוקטנים לממ"דים. אשר	מומלץ לא לקבל

עמ' 218

מידע: 24-00636 רישוי: 24-1623 ת.בניין: 0011-079

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	ניתן לאשר.	
5	המבוקש הינו בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבניין המוקטנים לממ"דים. אשר ניתן לאשר. בנוגע לעצים כל הגשה מוגשת בליווי אגרונום מוסמך ועוברת אישור אגרונום העיריה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.10.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.10.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 22.10.25

הבקשה כוללת: תוספת 7 יחידות דיור (6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 9 יחידות ו - 50 מ"ר של מסחר הקיימים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

7 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

20 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים), כולל עבור הדירות הקיימות

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

13 מקומות חניה לאופניים במחסנים פרטיים במרתף ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה מוחמד מנסור

חוות דעת:

1. גישה כלי רכב לחניון מתוכננת ע"י מעלית רכב.

2. הסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.

3. התקבלה הצהרה (מתאריך 23.7.25) ממתכנן התנועה ובו הסבר לפתרון החניה.

מתכנן התנועה מוסר:

- בוצעו שיפורים נוספים במידות דלת מעלית הרכב והסטת קירות שונים כדי לשפר את התמרון.

- מתכנן התנועה מוסר שהתמרון תקין וללא בעיות.

- בהנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים אין הנחיות ספציפיות לסיטואציית התמרון הקיימת במקרה זה וכי

למיטב שיפוטו והערכתו הרכב יוכל להיכנס ולצאת אל המעלית וממנה, ללא כל בעיה ובכל מקרה המצב אינו

סותר הנחיה כל שהיא מחוברת ההנחיות.

ניתוח:

1. מדובר במבנה חדש. הגם שאין חריגה מהנחיות משרד התחבורה כפי שמציין מתכנן התנועה, התמרון הנדרש

למשתמשי החניון הוא תמרון רב יחסית שכרוך באי נוחות מסוימת בעת שימוש בחניון.

2. החניון מיועד למשתמשים קבועים שתהיה להם הכרות עם תנאי התמרון בחניון.
3. בחניה מרחבית של פתרון תנועה וחניה עוסקת בעיקר בקיום פתרון החניה והסדרי התנועה אל ומתוך המגרש. סוגיית נוחות השימוש בתוך החניון אינה בתחום הבדיקה המרחבית. לאור זאת, המלצת המכון היא לאשר את התכנון המבוקש.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 10.03.2025

בקשה לתוספת בנייה.

בבית משותף ובו מ' 14 עד 15 דירות וכ' 50 מ"ר מסחר:
כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר

2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מוצגים חדר אשפה ומסתור אשפה ובהם כלי אצירה מוצעים:

4 מיכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ל'

2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 9/3/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 03.07.2024

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 ₪ 16,362.00.

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

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 13,562.00 יינטעו עצים ברחבי העיר

עץ מספר 1 מסוג ברוש מצוי מיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי מחמיר הכולל נקודות עצירה ובדיקת פולי של שורשי העץ.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 8 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.

העצים המבוקשים לכריתה במגרש לצורך הבנייה הינם בעלי ערך פיצוי נופי נמוך. מתוכם,

עץ מספר 6 מסוג אזדרכת הינו בעל ערך פיצוי נופי של ₪ 2,894.00 ש"ח, העץ מיועד לכריתה לצורך מימוש הקמת מרתפים.

עץ מספר 5 מסוג אזדרכת הינו בעל ערך פיצוי נופי ₪ 3,169.00 ש"ח. העץ מיועד לכריתה לצורך הקמת מסתור אשפה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנאים טכניים:

יש להציג (בתכנית הראשית (מוצג 100) את מיקום נטיעת העצים החדשים במגרש ואת בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
עץ מספר 5 אינו ממוספר נכון בתכנית, יש להשלים את סימון ומספור העץ.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 10.03.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 9/3/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 20.06.2024

אישור לפתיחת בקשה מבקשה קודמת - חיזוק ותוספת
עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בהגשה 26825 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 24.11.22 (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.
המלצה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	14.00	41.00	5.00	שימור	10,768.00
3	ברוש מצוי	10.00	22.00	2.00	כריתה	1,550.00
4	וושנינגטוניה חסונה	13.00	32.00	3.00	כריתה	3,744.00
5	אזדרכת מצויה	13.00	29.00	7.00	כריתה	3,169.00
6	אזדרכת מצויה	12.00	32.00	7.00	כריתה	2,894.00
7	פלפלון דמוי אלה	4.00	26.00	7.00	כריתה	1,019.00
8	בוהיניה מגוונת	10.00	24.00	6.00	כריתה	2,604.00
9	אזדרכת מצויה	5.00	20.00	8.00	כריתה	377.00
10	אזדרכת מצויה	13.00	20.00	5.00	כריתה	1,005.00
11	ברוש מצוי	19.00	35.00	4.00	שימור	3,923.00
12	ברוש מצוי	19.00	45.00	4.00	שימור	12,971.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 29.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. אחרי תיקון לפי דרשתנו.
טרם החילו לבנות בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 07.08.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 18.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 37 בגוש 7437 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 הדר חי 09.09.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבנין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד, סה"כ לאחר השינויים יתקבל בנין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו-7 יח"ד חדשות) ו-2 חנויות.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 32 % מן המרווח המותר
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית דרומית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית צפונית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית מערבית
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**
- הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבנין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ויחידת דיור 1 בקומת גג מכח תמ"א 38. סך הכל בבנין 16 יח"ד.
 - הרחבת הדירות הקיימות בבנין ב 14.09 מ"ר בכל הקומות
 - הקטנת קו בנין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד
2. לא לקבל את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבנין המוקטנים לממ"דים. אשר ניתן לאשר.
- בנוגע לעצים כל הגשה מוגשת בליווי אגרונום מוסמך ועוברת אישור אגרונום העיריה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ 8/5/2024 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,362.00 ₪.
9	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.
10	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
11	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
12	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
13	אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
14	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.
15	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	אפשרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	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

#	התנאי
	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 כריתת/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 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.
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד.
6	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
7	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	עבור עץ לשימור מס' 1 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתו בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
13	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
14	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד, סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו-7 יח"ד חדשות) ו-2 חנויות.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32 % מן המרווח המותר
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית דרומית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית צפונית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית מערבית
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
- הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ויחידת דיור 1 בקומת גג מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 16 יח"ד.
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 14.09 מ"ר בכל הקומות
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד
2. לא לקבל את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבניין המוקטנים לממ"דים. אשר ניתן לאשר.
- בנוגע לעצים כל הגשה מוגשת בליווי אגרונום מוסמך ועוברת אישור אגרונום העיריה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

#	תנאי
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 8/5/2024 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,362.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	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.
10	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.
11	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	אושרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	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 כריתת/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.
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
6	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	עבור עץ לשימור מס' 1 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתו בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
13	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
14	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0284	תאריך הגשה	20/02/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הירקון 56, הירדן 9	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6909/35	תיק בניין	0027-056	
מס' תב"ע	44, 505, 9086, 9087, 998, ג, מ, ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	708.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוגה הירקון בע"מ	הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017
בעל זכות בנכס	מרים צימרמן	הירקון 56, תל אביב - יפו 6343210
בעל זכות בנכס	זאב שרף	הירקון 56, תל אביב - יפו 6343210
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	סימן טוב שאזו	הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045

מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024 על ידי תוספת אישור הקלה עבור ביטול מרפסות שירות.

נימוקי הדיון הנוסף:

בבקשה המדוברת לא פורסמה הקלה לביטול מרפסות שירות כנדרש בתכנית מ', משמעות האמור כי השטח המינימלי הנדרש לפי תכנית מ' צורף כחלק בלתי נפרד לדירות החדשות.
הבקשה להיתר אושרה בהחלטת ועדת המשנה ביום 4.9.2024 ללא תכנון מרפסות שירות כנדרש בתכנית מ' אך בהתאמה להוראות התכנית המופקדת טרם אישור הבקשה נעשו פרסומים רבים בהתאם לסעיף 149 לחוק, אמנם לא פורסמה ההקלה לביטול מרפסות שירות כנדרש, אך בהתאם לעמדת השירות המשפטי, הפרסומים שכן נעשו משקפים את נפחי הבניה המאושרים ולכן בנסיבות אלו אין מקום להורות על פרסום נוסף אולם נדרש דיון חוזר לאישור ההקלה.

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

תיקון החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024 ע"י תוספת אישור הקלה מתכנית מ' לביטול מרפסות שירות.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, כמפורט:

1. **ב-2 קומות המרתף:** 27 מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת) חללים טכניים, מעברים ומבואות משותפים.
2. **בקומת קרקע:** חזית מסחרית לכיוון רח' הירקון ורחוב הירדן עם 2 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר עם כניסה ממרוח הצד המזרחי, לובי כניסה למגורים, מעלית, חדר מדרגות, נישת גז, חדר אשפה למגורים, חדר אופניים, יח"ד אחת עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי הצד.
3. **בקומות טיפוסיות 1,2,3,4,5:** מבואה קומתית, 4 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד מסתור כניסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד.
4. **בקומה 6, קומת הגג החלקית:** מבואה קומתית, 2 יח"ד בקומה, יח"ד חזיתית עם ממ"ד, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה ויח"ד עורפית עם ממ"ד, מסתור כניסה ומרפסת גג בקרן מרווחי הצד.
5. **על הגג העליון:** 28 פאנלים סולאריים ו-28 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
6. **בשטח המגרש:** שטח מרוצף בחלק הקדמי של המגרש, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדד צפוני, נישת מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי, שטח זיקת הנאה בצמוד לחזית מסחרית על רחוב הירקון.

מצב קיים:

בניין שלוש קומות עבור 15 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
		491	1934

בניין שלוש קומות עבור 15 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 חלקות משנה בבעלות שני בעלים. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. בוצעו פרסומים בהתאם לתקנה 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 44, תמ"א 38, 998 - הרחבת רחוב הירקון, מדיניות ובהתאמה לתכנית 4320 המופקדת לרובעים 5 ו-6 (בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית מ' ומדיניות	לפי תכנית מ: 5 קומות מעל קומת עמודים + לפי תמ"א 38 ומדיניות: קומת גג חלקית בתכנית עד 65% משטח הגג. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית (לרבות קומת קרקע חלקית).	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי לרח' הירקון	4.00 מ' קולונדה בקומת הקרקע,	קומת הקרקע: 0.00 מ' - ללא קולונדה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי לרח' הירדן	0.00 מ' בקומות העליונות	קומה טיפוסית: 0.00 מ'	
צדדי מזרחי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה	לפי תכנית מ: 180% משטח המגרש = 1274.40 מ"ר (כולל 12 מ"ר עבור מדרגות 4X קומות, לא כולל שטחי ממ"דים) + ממ"דים לפי תמ"א 38 (תיקון 3א): 15 יח"ד בהיתר 13X מ"ר = 195 מ"ר תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת: כ-459 מ"ר 3X קומות = 1,377 מ"ר סה"כ (תב"ע + תמ"א) 2846.40 מ"ר + ממ"דים לפי תכנית 4320: עד 390% משטח המגרש למגרשים ששטחם גדול מ- 500 מ"ר. = 2761.20 מ"ר	עיקרי: 2517.48 מ"ר עיקרי + שירות 3099 מ"ר בחריגה בחריגה. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערה מס' 1	
שטחי שירות	לא יפחתו מ-20% מסך השטחים.	כ-19%	פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערה מס' 1
הוראות בינוי לפי תכנית 4320	במגרשים מחוץ לתכניות לב העיר ששטחם 500 מ"ר ומעלה בהם תוספת הבנייה המתקבלת מכח תוכנית זו במסלול הריסה ובניה הינם 400 מ"ר ומעלה, יוקצו 20% מסך השטחים הכוללים	לא מוצע שטח ציבורי במסגרת הבקשה.	פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערה מס' 1

עמ' 230

מידע: 20-02265 רישוי: 23-0284 ת.בניין: 0027-056

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	במגרש ולכל הפחות 75מ"ר שטחים כוללים לשימושים ציבוריים מתוכם לפחות 20% לשטח שירות.		
מס' יחידות מותר	בבנייה חדשה לפי תכנית מ: 14.16 יח"ד (עפ"י מקדם צפיפות 50מ"ר קרקע ליח"ד) בהתאם לתנאים המגבילים: באזורים מסחריים מקדם הצפיפות יהיה 65 מ"ר כולל, לאחר הפחתת השטח המסחרי. מס' היחידות מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות (= 44 יח"ד) בהתאם לתכנית 4320: מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים מעל הקרקע לא כולל שטחי מסחר. (= 35 יח"ד) גודל יח"ד לא יפחת מ-47מ"ר. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם.	23 יח"ד גודל יח"ד בהתאם.	
גובה קומת קרקע	עד 4.50 מ' בבניין עם חזית מסחרית	4.50מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות תכסית	65% מתכסית הקומה העליונה	בהתאם.	
גובה בנייה	3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	4.50 מ'	

עמ' 231

מידע: 20-02265 רישוי: 23-0284 ת.בניין: 0027-056

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות בינוי	3.00 מ' חזית ראשית 2.00 מ' חזית משנית גישה לשטח משותף	3.00 מ' בחזית לרחוב הירדן 2.00 מ' בחזית לרחוב הירקון בהתאם.	
שימושים: תנאים לשימוש:	קומת קרקע מסחרית ומעליה מבנה מגורים. שימושי המסחר יהיו מופרדים מבחינת כניסות ויציאות משימושי המגורים הסמוכים להם. תכנון החזית המסחרית יהיה בתיאום עם צוות התכנון	קומת קרקע מסחרית ומעליה מבנה מגורים. בהתאם. לא נראה כי נערך תיאום מול מחלקת התכנון.	
מסחר בהתאם לשימושים המותרים באזור מגורים 2'א' תכנית 44. גובה: היקף: עומק: רוחב:	מסעדות ובתי קפה לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו ולא יפחת מ-4.50 מ' נטו. גובה החזית המזוגגת לא יפחת מ-4.00 מ' לא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע. לא יפחת מ-4 מ' ממישור חזית הבניין. רוחב יחידת המסחר הפונות לרחוב לא יעלה על 6.00 מ'	חנות/מסעדה/בית קפה 4.50 מ' ברוטו 4.10 מ' נטו גובה חזית מזוגגת 3.71 מ' כ-49% משטח הקומה עומק בהתאם. מוצעות שתי יחידות מסחר ברוחב 10 מ' וברוחב 12 מ'	בחריגה. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערה מס' 1 בחריגה. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערה מס' 1 בחריגה. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערה מס' 1
מרפסות קווי בניין למרפסות שטח	מכח התכנית המופקדת: בתחום אזור ההכרזה תותר הבלטה של 1.2 מ' מקו בניין קדמי ובכל מקרה עומק המרפסת לא יעלה על 1.7 מ' עד 14 מ"ר למרפסת עבור	1.20 מ' בחזית לרח' הירקון 1.60 מ' בחזית לרח' הירדן. עד 14 מ"א למרפסת	בחריגה. פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערה מס' 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	בממוצע של כ-5.37מ"ר ליח"ד.	
הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6.			
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.	בהתאם.	
	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בחריגה הן בחזית לרחוב הירקון והן בחזית לרחוב הירדן.	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם.	
	הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם.	
פתחים: מרפסות אורך	קדמיות- 2/3 מאורך החזית.	בהתאם.	
	לא תותר סגירת מרפסות המרפסות ימוקמו בחפיפה זו לזו בכל הקומות הטיפוסיות ולא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין הן בחזית הקדמית והן בחזית האחורית.	בחזית לרח' בירקון 2/3 בחזית לרח' הירדן כ-1/3	
	לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם.	
		בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חומרי גמר		בהתאם	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות מרתף	
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'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)	קומה 1:- 3.97 מ' קומה 2:- 2.65 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	חניה, חדרים טכניים	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616\א 3729א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחין חדירי מים	בהתאם.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו- 6. הבקשה הנ"ל החלה דרכה ברישוי לפני הפקדת התכנית ובהתאמה לתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78 ברובעים 5 ו- 6, אך בחלק מהנושאים בסתירה לתכנית המופקדת.

בתאריך 07/12/2024 התקיימה פגישה לנושא התייחסות לבקשות להיתרי בנייה בתקופת הפקדת תכנית רובע 5 ו-6 אצל מהנדס העיר.

במהלך הפגישה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77-78 שאינם תואמים את הוראות התכנית המופקדת כגון קווי בניין, שימושים בקומת הקרקע במגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה. ועוד. נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בניה בתקופת המעבר עד לאישור התכנית.

הוחלט כי:

- בקשות בתחום רובע 5 ו-6 שעברו תנאי סף וקיבלו אישור להתקדם לפרסומים לפני הפקדת התכנית בתאריך 22.12.22, יומלצו בחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה בנוסף לנאמר בסעיף 1, בקשות עם תיק מידע שיצאו לפני המופקדת בהתאם לסעיף 77-78 וטענו למערכת בקשה לבדיקת תנאי סף ראשונית או לחילופין קיימו תיאומים מוקדמים, לפני הפקדת התכנית, יומלצו אף הן לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97(א) לחוק התכנון והבנייה בהמשך לפרסומים המצוינים לעיל בתאריך 19/02/2024 המבקשים יצאו לפרסומים נוספים אשר הסתיימו בתאריך 30.04.2024 עבור הקלות מספר 10-15 לאור סתירה לתכנית המופקדת. ראה בפרק הקלות התייחסותנו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לבניית גזוזטרא הבולטת ב 1.20 מטרים מקו מגרש/ קו בנין "0" לרחוב הירקון.
2	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
3	העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.
4	ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
5	תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
6	תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
7	תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
8	בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3
9	בהתאם לסעיף 97 (א)(1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, מפורסמות בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מספר: 1149160-507/תא/מק/4320 רובע 5,6 בסמכות הועדה המקומית.
10	ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
11	הבלטת מרפסת לחזית קדמית (לרחוב הירדן) ב- 1.6 מ' במקום 1.2 מ' עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
12	הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
13	הקצאת 18% שטחי שירות על קרקעיים במקום 20% עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
14	היקף שטחי המסחר- 44% במקום 50% משטח קומת הקרקע עפ"י הוראות התכניות
15	גובה יח' מסחרית- 4.1 מ' במקום 4.5 מ' בתכנית המופקדת.
16	ביטול זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע ברחוב הירדן, הניצב לרחוב מסחרי (רחוב הירקון)

תאריך הודעה אחרונה: 30/04/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה שכן ניתן לאשר מכח תקנות התכנון והבנייה
2	אינה הקלה, שכן מדובר על הריסה ובנייה מחדש מכח תמ"א 38

#	התייחסות
3	אינה הקלה, שכן מדובר על הריסה ובנייה מחדש מכח תמ"א 38 ומדיניות התמ"א ברובע 5 ו- 6 מאפשרת הקמת קומת גג בתכסית של 65%
4	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולטובת שיפור התכנון
5	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
6	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
7	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
8	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר מכח מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו- 6
9	אינה הקלה אלה פרסום לפי סעיף 97 לסתירה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6
10	אינה הקלה, ניתן לאשר לאור הסיכום של מהנדס העיר מתאריך 07/12/2024
11	אינה הקלה, ניתן לאשר לאור הסיכום של מהנדס העיר מתאריך 07/12/2024
12	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתקנות
13	אינה הקלה, ניתן לאשר לאור הסיכום של מהנדס העיר מתאריך 07/12/2024
14	אינה הקלה, ניתן לאשר לאור הסיכום של מהנדס העיר מתאריך 07/12/2024
15	אינה הקלה, ניתן לאשר לאור הסיכום של מהנדס העיר מתאריך 07/12/2024
16	אינה הקלה, ניתן לאשר לאור הסיכום של מהנדס העיר מתאריך 07/12/2024

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 04.08.2024

חוות דעת לנספח תנועה מ - 31.7.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ -4.8.24
הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 23 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו 11 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 199 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

30.62 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

4.62 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 3

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **4.62** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 28.02.2024

מוצג חדר אשפה ובו מכלים, עגלות, מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.11.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
אושרו לכריתה עצים 1,6,7 - עצים בוגרים בשטח המגרש - בשל מיקומם על שטח המרתף המבוקש
אושר לכריתה עץ 3 - עץ צעיר בשטח המגרש - בשל מיקומו על שטח המרתף המבוקש
אושר לכריתה עץ 5 - עץ בוגר אשר נמצא במגרש השכן משל מיקומו בצמוד לשטח המרתף המבוקש.
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.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5987.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2487.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
עץ מספר 4 אשר נמצא במגרש השכן מאושר לשימור בכפוף למפרט שימור עצים שהועלה למערכת בתאריך 28/11/2022
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 28.02.2024

המלצת התחנה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 27.10.2022

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

מכון הרישוי - נדב בר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה woshingtoni a robusta - דקל	6.00	40.00	4.00	כריתה	1,728.00
2	אזדרכת מצויה melia azedarach	7.00	50.00	1.00	שימור	628.00
3	אזדרכת מצויה melia azedarach	10.00	15.00	4.00	כריתה	170.00
4	צאלון נאה Delonix regia	11.00	20.00	4.00	שימור	1,810.00

עמ' 237

מידע: 20-02265 רישוי: 23-0284 ת.בניין: 0027-056

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	תות לבן morus alba	8.00	20.00	5.00	כריתה	1,375.00
6	פיקוס כינורי Ficus lyrata	9.00	30.00	4.00	כריתה	1,357.00
7	פיקוס גומי Ficus elastica	6.00	20.00	3.00	כריתה	1,357.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 08.12.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 08.11.2022)

המלצה לתת היתר

התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 28.11.2022)

המלצה לתת היתר

במגירה 2000:

-הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

-הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה

-הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות

בנוסף, הובא מקור לאגף נכסים .

במגירה 100:

סומן קו מגרש לפני הפקעה וקו מגרש אחרי הפקעה בתכניות, בחתכים ובחזיתות.

אין לתכנן בתת קרקע ומעל הקרקע בשטח המיועד להפקעה

בשלב תעודת גמר :

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

-הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

-רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.12.2022)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - הוצג הליך תיאום הנדסי

דוח קרקע (מגיעים למי תהום)

חו"ד הידרולוג

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

מהות הדיון הנוסף

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018 מתאריך

25/10/2023, לדחות את הבקשה לאור החלטת מהנדס העיר כי ניתן להחזיר לפרסומים לחריגה מתכנית

רובע 15-6 המופקדת גם בקשות שעמדו בתנאי הסף ויצאו לפרסומים. טרם הפקדת התכנית פורסמו

ההקלות שנדרשו בחריגה מהתוכנית המופקדת.

נימוקי הדיון הנוסף

לאור להחלטת מהנדס העיר כי ניתן להחזיר לפרסומים לחריגה מתכנית רובע 15-6 המופקדת גם בקשות שעמדו בתנאי הסף ויצאו לפרסומים טרם הפקדת התכנית פורסמו ההקלות שנדרשו בחריגה מהתוכנית המופקדת.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.
- תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
- תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
- תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
- בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
- הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.

חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:

- בהתאם לסעיף 97 (א)(1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, מפורסמות בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מספר: 1149160-507/תא/מק/4320 רובע 5,6 בסמכות הועדה המקומית.
- ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- הבלטת מרפסת לחזית קדמית (לרחוב הירדן) ב- 1.6 מ' במקום 1.2 מ' עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
- הקצאת 18% שטחי שירות על קרקעיים במקום 20% עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- היקף שטחי המסחר- 44% במקום 50% משטח קומת הקרקע עפ"י הוראות התכנית
- גובה יח' מסחרית- 4.1 מ' במקום 4.5 מ' בתכנית המופקדת.
- ביטול זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע ברחוב הירדן, הניצב לרחוב מסחרי (רחוב הירקון)

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.62 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	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

#	תנאי
	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתוייך בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופקוח נופי בע"מ" - יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5987.00.
8	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה 2. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו 3. פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
9	1. חו"ד אקוסטית של ס. דניאל מתאריך: 8.12.24 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית

#	תנאי
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
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אפשרה כריתה של עץ מספר 5 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').
10	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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 משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	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.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
12	- הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
13	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
14	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
15	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
16	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
17	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה:

- הריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, כמפורט:
 - ב-2 קומות המרתף: 27 מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת) חללים טכניים, מעברים ומבואות משותפים.
 - בקומת קרקע: חזית מסחרית לכיוון רח' הירקון ורחוב הירדן עם 2 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר עם כניסה ממרוח הצד המזרחי, לובי כניסה למגורים, מעלית, חדר מדרגות, נישת גז, חדר אשפה למגורים, חדר אופניים, יח"ד אחת עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי הצד.
 - בקומות טיפוסיות 1,2,3,4,5: מבואה קומתית, 4 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד.
 - בקומה 6, קומת הגג החלקית: מבואה קומתית, 2 יח"ד בקומה, יח"ד חזיתית עם ממ"ד, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה ויח"ד עורפית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בקרן מרווחי הצד.
 - על הגג העליון: 28 פאנלים סולאריים ו-28 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
 - בשטח המגרש: שטח מרוצף בחלק הקדמי של המגרש, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדד צפוני, נישת מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי, שטח זיקת הנאה בצמוד לחזית מסחרית על רחוב הירקון.

מצב קיים:

בניין שלוש קומות עבור 15 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
	1934	491	בניין שלוש קומות עבור 15 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 חלקות משנה בבעלות שני בעלים. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. בוצעו פרסומים בהתאם לתקנה 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 44, תמ"א 38, 998 - הרחבת רחוב הירקון, מדיניות ובהתאמה לתכנית 4320 המופקדת לרובעים 5 ו-6 (בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית מ' ומדיניות	לפי תכנית מ: 5 קומות מעל קומת עמודים + לפי תמ"א 38 ומדיניות: קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית (לרבות קומת קרקע חלקית).	6 קומות וקומת גג חלקית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:			
קדמי לרח' הירקון	4.00 מ' קולונדה בקומת הקרקע, 0.00 מ' בקומות העליונות	קומת הקרקע: 0.00 מ' - ללא קולונדה קומה טיפוסית: 0.00 מ'	
קדמי לרח' הירדן	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה	לפי תכנית מ: 180% משטח המגרש = 1274.40 מ"ר (כולל 12 מ"ר עבור מדרגות 4X קומות, לא כולל שטחי ממ"דים) + ממ"דים לפי תמ"א 38 (תיקון 3א'): 15 יח"ד בהיתר 13X מ"ר = 195 מ"ר תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת: כ-383.60 מ"ר 3X קומות = 1150.80 מ"ר סה"כ (תב"ע + תמ"א) 2425.20 מ"ר לפי תכנית 4320: עד 390% משטח המגרש למגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר. = 2761.20 מ"ר	3099 מ"ר	בחריגה. לא ניתן לאשר.
שטחי שירות	לא יפחתו מ-20% מסך השטחים.	כ-19%	בחריגה. לא ניתן לאשר.
הוראות בינוי לפי תכנית 4320	במגרשים מחוץ לתכניות לב העיר ששטחם 500 מ"ר ומעלה בהם תוספת הבנייה המתקבלת מכח תוכנית זו במסלול הריסה ובניה הינם 400 מ"ר ומעלה, יוקצו 20%	לא מוצע שטח ציבורי במסגרת הבקשה.	בחריגה. לא ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מסך השטחים הכוללים במגרש ולכל הפחות 75מ"ר שטחים כוללים לשימושים ציבוריים מתוכם לפחות 20% לשטח שירות.		
מס' יחידות מותר	בבנייה חדשה לפי תכנית מ: 14.16 יח"ד (עפ"י מקדם צפיפות 50מ"ר קרקע ליח"ד) בהתאם לתנאים המגבילים: באזורים מסחריים מקדם הצפיפות יהיה 65 מ"ר כולל, לאחר הפחתת השטח המסחרי. מס' היחידות מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות (= 44 יח"ד) בהתאם לתכנית 4320: מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים מעל הקרקע לא כולל שטחי מסחר. (= 35 יח"ד) גודל יח"ד לא יפחת מ-47מ"ר. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם.	23 יח"ד גודל יח"ד בהתאם.	
גובה קומת קרקע	עד 4.50 מ' בבניין עם חזית מסחרית	4.50 מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות תכסית	65% מתכסית הקומה העליונה	בהתאם.	
גובה בנייה	3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה בנייה	4.50 מ'	4.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברוטו נסיגות בינוי	3.00 מ' חזית ראשית 2.00 מ' חזית משנית גישה לשטח משותף	3.00 מ' בחזית לרחוב הירדן 2.00 מ' בחזית לרחוב הירקון בהתאם.	
שימושים: תנאים לשימוש:	קומת קרקע מסחרית ומעליה מבנה מגורים. שימושי המסחר יהיו מופרדים מבחינת כניסות ויציאות משימושי המגורים הסמוכים להם. תכנון החזית המסחרית יהיה בתיאום עם צוות התכנון	קומת קרקע מסחרית ומעליה מבנה מגורים. בהתאם. לא נראה כי נערך תיאום מול מחלקת התכנון.	
מסחר בהתאם לשימושים המותרים באזור מגורים 2 א' תכנית 44. גובה: היקף: עומק: רוחב:	מסעדות ובתי קפה לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו ולא יפחת מ-4.50 מ' נטו. גובה החזית המזוגגת לא יפחת מ-4.00 מ' לא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע. לא יפחת מ-4 מ' ממישור חזית הבניין. רוחב יחידת המסחר הפונות לרחוב לא יעלה על 6.00 מ'	מסחר 4.50 מ' ברוטו 4.10 מ' נטו גובה חזית מזוגגת 3.71 מ' כ-49% משטח הקומה עומק בהתאם.	לא מצויין השימוש המבוקש ולא ברור האם תואם לשימושים המותרים ביעוד מגורים 2 א' בחריגה. לא ניתן לאשר. בחריגה. לא ניתן לאשר. בחריגה. לא ניתן לאשר.
מרפסות קווי בניין למרפסות שטח	בתחום אזור ההכרזה תותר הבלטה של 1.2 מ' מקו בניין קדמי ובכל מקרה עומק המרפסת לא יעלה על 1.7 מ' עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד	1.20 מ' בחזית לרח' הירקון 1.60 מ' בחזית לרח' הירדן. עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-5.37 מ"ר	בחריגה. לא ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	ליח"ד.	
הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6.			
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם. בחריגה הן בחזית לרחוב הירקון והן בחזית לרחוב הירדן.	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה. הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם. בהתאם.	
פתחים: מרפסות אורך	קדמיות- 2/3 מאורך החזית. לא תותר סגירת מרפסות המרפסות ימוקמו בחפיפה זו לזו בכל הקומות הטיפוסיות ולא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין הן בחזית הקדמית והן בחזית האחורית. לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם. בחזית לרח' בירקון 2/3 בחזית לרח' הירדן כ-1/3 בהתאם. בהתאם	
חומרי גמר		בהתאם	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות מרתף	
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'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)	קומה 1:- 3.97 מ' קומה 2:- 2.65 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	חניה, חדרים טכניים	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616\3729א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל15% שטחין חדירי מים	בהתאם.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בפברואר 2023 כאשר התכנית הופקדה כבר בדצמבר 2022, לא נעשה פרסום לפי סעיף 97 לחוק ובהתאם לדין יש לבחון את הבקשה בהתאמה לתכנית המופקדת. הבקשה נבחנה ונמצא כי חורגת מהוראות התכנית המופקדת. ראה חו"ד מהנדס מטה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לבניית גזוזטרא הבולטת ב 1.20 מטרים מקו מגרש/ קו בנין "0" לרחוב הירקון.
2	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
3	העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.

עמ' 247

מידע: 20-02265 רישוי: 23-0284 ת.בניין: 0027-056

#	הקלה
4	ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
5	תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
6	תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
7	תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
8	בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3

תאריך הודעה אחרונה: 05/02/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר. בהתאם לתקנות התכנון והבניה
2	סך השטחים חורג מהניתן לאישור על כן לא ניתן לאשר ההקלה.
3	סך השטחים חורג מהניתן לאישור על כן לא ניתן לאשר ההקלה.
4	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולטובת שיפור התכנון
5	אינה הקלה כי אם יידוע הציבור מכח תמ"א 38
6	אינה הקלה כי אם יידוע הציבור מכח תמ"א 38
7	אינה הקלה כי אם יידוע הציבור מכח תמ"א 38
8	אינה הקלה כי אם יידוע הציבור מכח תמ"א 38

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 09.10.2023)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.10.2023

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 27.12.22

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 23 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-11 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו-199 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

30.62 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

4.62 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

הבניין מתוכנן עם חזית מסחרית ללא גדר בגבול המגרש, לכן דרוש לתכנן התחלת הרמפה כניסה לחניון מקו הבניין ולא מקו המגרש

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 26.09.2023

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, מלבד בתי אוכל בשטח של 101 - 200 מ"ר:

כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר

1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר

כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

סה"כ כלי אצירה מוצעים:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

חסר עבור סה"כ 23 יח"ד וכ 200 מ"ר מסחר:

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר במקום עגלה ירוקה בנפח של 1100 לי.

מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר

יש להציג את כמות כלי האצירה הנדרשת.

יש להציג את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)

על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יש להציג תכנית בקני מידה תקין כולל מידות

מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

גנים ונוף-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 28.11.2022

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

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

אושרו לכריתה עצים 1,6,7 - עצים בוגרים בשטח המגרש - בשל מיקומם על שטח המרתף המבוקש

אושר לכריתה עץ 3 - עץ צעיר בשטח המגרש - בשל מיקומו על שטח המרתף המבוקש

אושר לכריתה עץ 5 - עץ בוגר אשר נמצא במגרש השכן משל מיקומו בצמוד לשטח המרתף המבוקש.

עמ' 249

מידע: 20-02265 רישוי: 23-0284 ת.בניין: 0027-056

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.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5987.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2487.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

עץ מספר 4 אשר נמצא במגרש השכן מאושר לשימור בכפוף למפרט שימור עצים שהועלה למערכת בתאריך 28/11/2022

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 26.09.2023

יש להציג את מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים צמודים לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, ולהפנותם כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

יש להציג את גמל המים במרחק נסיגה של מטר אחד לפחות מהרחוב

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 27.10.2022

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

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

מכון הרישוי - נדב בר

המלצה לאחר בדיקת כל תחנות מכון הרישוי:

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 08.12.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 08.11.2022)

המלצה לתת היתר

התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 28.11.2022)

המלצה לתת היתר

במגירה 2000:

-הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

-הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה

-הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות

בנוסף, הובא מקור לאגף נכסים.

במגירה 100:

סומן קו מגרש לפני הפקעה וקו מגרש אחרי הפקעה בתכניות, בחתכים ובחזיתות.

אין לתכנן בתת קרקע ומעל הקרקע בשטח המיועד להפקעה

בשלב תעודת גמר :

-להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
-הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
-רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.12.2022)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - הוצג הליך תיאום הנדסי
דוח קרקע (מגיעים למי תהום)
חו"ד הידרולוג
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, מהסיבות הבאות:

1. סך שטחי הבניה המוצעים חורגים מעבר הניתן לקבל מהוראות התוכנית המופקדת עד 390% משטח המגרש.
2. סך שטחי השירות המוצעים בחריגה, מוצעים אך ורק 19% מסך כל השטחים פחות מהמינימום הניתן לאישור.
3. לא מוצעת הקצאת 20% לשטחי ציבור, הנ"ל סותר הוראות התכנית המופקדת.
4. גובה המסחר נטו בחריגה מהתכנית המופקדת.
5. לא מצויין השימוש המסחרי המבוקש ולא ברור האם תואם לשימושים המותרים ביעוד מגורים 2 א
6. גובה זיגוג בחזית המסחר בחריגה מהתכנית המופקדת.
7. הבלטת מרפסות בחזית לרח' הירדן בחריגה מהתכנית המופקדת.
8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.

הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית. נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018-2 מתאריך 25/10/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, מהסיבות הבאות:

1. סך שטחי הבניה המוצעים חורגים מעבר הניתן לקבל מהוראות התוכנית המופקדת עד 390% משטח המגרש.
2. סך שטחי השירות המוצעים בחריגה, מוצעים אך ורק 19% מסך כל השטחים פחות מהמינימום הניתן לאישור.
3. לא מוצעת הקצאת 20% לשטחי ציבור, הנ"ל סותר הוראות התכנית המופקדת.
4. גובה המסחר נטו בחריגה מהתכנית המופקדת.
5. לא מצויין השימוש המסחרי המבוקש ולא ברור האם תואם לשימושים המותרים ביעוד מגורים 2 א
6. גובה זיגוג בחזית המסחר בחריגה מהתכנית המופקדת.
7. הבלטת מרפסות בחזית לרח' הירדן בחריגה מהתכנית המופקדת.

עמ' 251
מידע: 20-02265 רישוי: 23-0284 ת.בניין: 0027-056
8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.

הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית. נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-2 יחידות מסחר.

- כולל זכויות מכח תמ"א 38:
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
 - העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.
 - תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
 - תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
 - תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
 - בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3
- כולל ההקלות הבאות:
- ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
 - הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
- חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:
- בהתאם לסעיף 97 (א)(1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, מפורסמות בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מספר: 507-1149160/תא/מק/4320 רובע 5,6 בסמכות הוועדה המקומית.
 - ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
 - הבלטת מרפסת לחזית קדמית (לרחוב הירדן) ב- 1.6 מ' במקום 1.2 מ' עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
 - הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
 - הקצאת 18% שטחי שירות על קרקעיים במקום 20% עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
 - היקף שטחי המסחר- 44% במקום 50% משטח קומת הקרקע עפ"י הוראות התכניות
 - גובה יח' מסחרית- 4.1 מ' במקום 4.5 מ' בתכנית המופקדת.
 - ביטול זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע ברחוב הירדן, הניצב לרחוב מסחרי (רחוב הירקון)

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.62 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

#	תנאי
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתוויק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופקוח נופי בע"מ" - יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
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
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אושרה כריתה של עץ מספר 5 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.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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 משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
12	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבחון תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
13	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
14	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
15	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

שמעון ברנשטיין: תיקון החלטת ועדת לטובת תוספת אישור הקלה מכוח תוכנית מ'. מ' שחלה על כל העיר להריסה ובנייה מחדש מחייבת לייצר מרפסות שירות, זאת הקלה שמאשרים שנים, לא מעוניינים לאשר מרפסת שירות כזאת. בתוכניות החדשות כמו הרובעים לא יהיה צורך בהקלה כזאת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

תיקון החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024 ע"י תוספת אישור הקלה מתכנית מ' לביטול מרפסות שירות.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתוייק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופקוח נופי בע"מ" - יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.
8	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה 2. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו 3. פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
9	1. חו"ד אקוסטית של ס. דניאל מתאריך: 8.12.24 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות

#	תנאי
	הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
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
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אושרה כריתה של עץ מספר 5 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').
10	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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 משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

עמ' 256

מידע: 20-02265 רישוי: 23-0284 ת.בניין: 0027-056

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
12	- הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
13	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
14	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
15	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
16	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
17	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	24-0078	תאריך הגשה	16/01/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	שדרות נורדאו 61, סמטת נורדאו 1	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/34	תיק בניין	0197-061
מס' תב"ע	159, 3616 א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	279.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נסי פרץ ובניו בתל אביב הקטנה בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 8, תל אביב - יפו 6350810
בעל זכות בנכס	דוד אפרתי	שדרות נורדאו 61, תל אביב - יפו 6238109
בעל זכות בנכס	יצחק לוי	בארי 6, תל אביב - יפו 6468206
בעל זכות בנכס	נורית בולוטין	דה וינצ'י לאונרדו 14, תל אביב - יפו 6473118
בעל זכות בנכס	שמיע עדינה ראובן	שדרות נורדאו 61, תל אביב - יפו 6238109
בעל זכות בנכס	נחמיאס בטי הלפרן	סמטת נורדאו* 61, תל אביב - יפו 6249500
בעל זכות בנכס	מיכל הלפרן	סמטת נורדאו* 61, תל אביב - יפו 6249500
בעל זכות בנכס	ניני אחינעם ברק	שמורת השרון 10, שפיים 6099000
בעל זכות בנכס	אשר ברק	שמורת השרון 10, שפיים 6099000
בעל זכות בנכס	תמר שושני	מיזאן 1, תל אביב - יפו 6901864
בעל זכות בנכס	אילן לזר וייסמן	שדרות נורדאו 61, תל אביב - יפו 6238109
בעל זכות בנכס	בלומה הלפרן	סמטת נורדאו* 61, תל אביב - יפו 6249500
בעל זכות בנכס	טלשיר נדלן ויזמות בע"מ	פרופ אברהם פצ'ורניק 5, נס ציונה 7413014
בעל זכות בנכס	גולדרוב פרוגרסיב גלובל סולושנס בעמ	השופטים 57, פרדס חנה-כרכור 3707025
עורך ראשי	איה אלכסנדר	שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	נסי נסים פרץ	סמטת נורדאו* 5, תל אביב - יפו 6249562

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 15/04/2026 בוטלה החלטת רשות הרישוי משיבה מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024. הבקשה מובאת לדיון בפני הוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:

במסגרת רשות הרישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024, אושרה הבקשה להיתר. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, הומלץ להעביר את הבקשה לאישור עם פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות תקן חניה ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תמ"א 38.

החלטת רשות הרישוי לעיל לא כללה התייחסות לנושא קרן החניה.

לאחר שהובהר ע"י השירות המשפטי כי ניתן לאשר קרן חניה רק ע"י הוועדה המקומית ובשל כך לא ניתן

היה לדון בבקשה ברשות רישוי מלכתחילה, הבקשה הובאה לדיון נוסף ברשות רישוי אשר ביטלה את החלטתה המקורית במסגרת החלטה מספר 1-26-0067 מתאריך 15/04/2026.

הבקשה מובאת כעת לדיון בוועדה המקומית לצורך אישורה מחדש לרבות אישור קרן החניה.

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 8 יח"ד, סה"כ לאחר התוספת – בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש 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	1. חו"ד אקוסטית של חברת לורבר סימוכין 2107-סק-עד1 מתאריך 12.5.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
2.	מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל.

3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול

4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בח"ד האקוסטית.
6. 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).

#	התנאי
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכט קודם

מהות הדיון הנוסף

ביטול החלטת רשות הרישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024 לצורך אישורה בועדה לרבות אישור קרן חניה.

נימוקי הדיון הנוסף

במסגרת החלטת רשות הרישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024, לא ניתנה התייחסות לנושא קרן החניה. בהתאם לחו"ד משפטית, ניתן לאשר קרן חניה רק ע"י הוועדה המקומית. לאור כך, לא ניתן לקבל את ההחלטה שניתנה ע"י רשות הרישוי ולכן יש לבטלה ולהעביר את הבקשה לדיון במסגרת הוועדה המקומית.

חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י רוני רבנר)

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024 ולהעבירה לדיון במסגרת הוועדה המקומית.

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 8 יח"ד, הכוללים:
בקומת המרתף: הרחבת שטח המרתף לתוואי קירות חיזוק יורדים מקומות טיפוסיות, עבור תוספת חדר משאבות ומאגר מים, הרחבת 2 מחסנים קיימים.
בקומת הקרקע: הרחבת שטח יחידת דיור קיימת בהתאם לתוואי קירות חיזוק יורדים מקומות טיפוסיות דירות קיימות, הרחבת גרעין המדרגות ותוספת מעלית בצמוד לפיר המדרגות בדופן הצד המערבית.
בקומות הקיימות (2-4): קירות חיזוק בתוואי חזיתות הבניין, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור בקומה, תוספת בליטה אדריכלית ליחידות הדיור בחזית האחורית, סידור מהלך המדרגות הכללי של הבניין.
על הגג הקיים (קומה 5): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד חדשות עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה לכל יח"ד.
קומה 6 חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד חדשות עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה לכל יח"ד.
קומת גג חלקית חדשה (7): עבור יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון, 2 מסתורי כביסה ומרפסת גג בחזיתות הבניין מקורה חלקית בפרגולה בנויה
על הגג העליון: 10 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית חיצוני בדופן הצד המערבית של גרעין המדרגות הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. וסידור מהלך מדרגות חדש, קירות חיזוק בתוואי חזיתות הבניין.
בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למערכת מים, גז ואשפה בצמוד לדופן המגרש הצדדית המערבית, נישת לחשמל וחניות אופניים בצמוד לדופן מגרש צדדית צפונית.

סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין קיים למגורים. קומת מרתף הכוללת מקלט. קומת קרקע מפולשת חלקית. דירה עורפית. 3 קומות טיפוסיות. 2 יח"ד לכל קומה. קומת גג בנויה חלקית ל-1 יח"ד. סה"כ 8 יח"ד.
** בתיק הבניין לא נמצא היתר בניה מקורי להקמת המבנה אך יש לציין כי הוגשו המסמכים להוכחת חוקיות הבניה ***

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי לבניה אך הוצגו מסמכים המעידים על חוקיות הבניה.			

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 6 חלקות משנה להם כ-80% ברכוש המשותף, הוצג כתב ייפוי כח חתום. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' (רובע 3) - רחוב שאינו ראשי בתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית (הערה מס' 1)	לפי זכויות מסעיף 12.ב.3ב.4.1
קווי בניין: קדמי מזרחי:	4.00 מ'	1.74 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר.	
קדמי דרומי:	4.00 מ'	2.35 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר.	
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.71 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר.	
צדדי מערבי:	3.00 מ'	2.02 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר. 0.44 מ' עבור פיר מעלית חדש. ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 2710 ראה טבלה מטה	
זכויות בנייה:			
בקומות הקיימות:	עד 25 יח"ד ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	כ-15 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע ללא הסדרת ממ"ד. ללא תוספת שטח ליחידות הדיור הקיימות בקומות הטיפוסיות. בהתאם.	בקומת הקרקע ניתן לאשר תוספת של כ-15 מ"ר ליח"ד ללא ממ"ד שכן בנוסף לתוספת בשל הרחבת שטח גרעין המדרגות הקיים להתאמה לתקנות בטיחות ונגישות נלקח מיחידת הדיור הקיימת שטח של כ-2 מ"ר כך שהתוספת הינה 13 מ"ר בלבד לשטח הדירה, כמו כן התכנון המוצע עומד בסדר עמודים קיימים בהתאם להוראות התוכנית.
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור: בקומת התוספת: בקומת הגג: סה"כ:	4 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה) בהתאם לקיים. 2 יח"ד (לפי מקדם 70) 6 יח"ד	4 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה) בהתאם לקיים. 1 יח"ד 5 יח"ד	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם	
בנייה על הגג: שטח : נסיגה לחזית קדמית: נסיגה מחזית קדמית נותרת: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 1.20 מ' עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות המעלית. הבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	בהתאם 3.00 מ' לשדרות נורדאו 1.20 מ' לסמטת נורדאו 4.50 מ' 4.50 מ' בהתאם	
מצללה: נסיגות בגג גובה	לא יפחת מ - 1.20 מ' ממעקה הגג. גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות).	1.20 מ' בהתאם 3.00 מ'	
מסתורי כביסה: בקומת התוספת:	כל יחד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.		
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	בהתאם	
זכויות בנייה קומת קרקע סגירת קומת עמודים	בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.	מבוקשת סגירת הרצועה המפולשת בחזית לסמטת נורדאו מבוקשת סגירה עבור הגדלת שטח יחידת הדיור בקומת הקרקע.	שטח זה אינו מתאים להסדרת אשפה ומתקנים טכניים ועל כן אלו אושרו בתכנון בפיתוח לשם תכנון מיטבי.
רצועה מפולשת	בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות (כ- 12.50 מ').	בהתאם.	

תכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מגדל המעלית	לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד	0.27 מ' מעל גובה הבניין. בהתאם.	
חריגה מקו בניין צידי או אחורי	בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש ומשלוח הודעות לחלקה גובלת.	בהתאם.	
במבנה בן 3 קומות או יותר מספר תחנות עצירה:	מינימום 2 תחנות עצירה.	תחנות עצירה בכל קומות המבנה.	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות	1 קומת מרתף	
גובה:	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות)	עד 3.16 מ' בחלל מאגר המים.	
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	מקלט, 2 מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616אניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אווורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	נראים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האווורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	

הערות נוספות:

1. לפי הוראות תכנית 3616א', במקרה של בניה קיימת על הגג המיועדת למגורים (דירת גג או חדר יציאה לגג). שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדת הרובעים – קרי (מיום 2011/06/27), ניתן יהיה להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. במסגרת הבקשה הנדונה, על אף שבתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי לבניה הקיימת הוצגו מסמכים המוכיחים חוקיות הבניה. על כן ניתן להמליץ על מס' הקומות המבוקשות (6 קומות וקומת גג חלקית) ומספר קומות התוספת תואם את הוראות התכנית 3616א' התקפה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.25 מ' במקום 2.50 מ' המותר
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 23.80 מ' לעומת 23.51 מ' המותרים על פי תכנית
3	הקלה בקו בנין צידי מערבי, עד ל- 45 ס"מ מקו מגרש, לטובת תוספת מעלית
4	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 7 קומות, כולל קומת קרקע, מפולשת חלקית
5	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 12 יח"ד
6	הקלה לפרגולה בנויה, במקום פרגולה קלה, על הגג.

תאריך הודעה אחרונה: 07/01/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה נדרשת בתוספות בניה. מבוקש קיים + חיזוק מינימלי בהתאם להוראות התוכנית.

#	התייחסות
2	אינה נדרשת בבקשות מתוקף תוכנית 3616/א/ רובע 3
3	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מתוקף תכנית 2710 לתוספת מעליות.
4	אינה נדרשת בבקשות מתוקף תוכנית 3616/א/ רובע 3
5	אינה נדרשת בבקשות מתוקף תוכנית 3616/א/ רובע 3
6	אינה נדרשת בבקשות מתוקף תוכנית 3616/א/ רובע 3

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 15.07.2024)
מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 01.07.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 4 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר))

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסרים:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים. לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 4 החניות הנדרשות למילוי התקן. שטח המגרש פחות מ 300 מ"ר.

המלצה:

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

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 15.07.2024

מאושרת נישת אשפה ובה מיכלים.

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.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 14.08.2023

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

יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 15.07.2024
התכנון מאושר ונבדקה סכמת החלחול.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.08.2022

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====
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
מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס השדרות	2.00	20.00	2.00	שימור	3,015.92
3	דיפסיס משולש	3.00	30.00	2.00	שימור	1,728.00
4	פיקוס השדרות	2.00	18.00	1.00	שימור	2,442.90
5	פיקוס השדרות	2.00	12.00	1.00	שימור	1,085.73
7	פלפלון דמוי אלה	3.00	15.00	2.00	שימור	551.34
8	שסק יפני	7.00	20.00	3.00	שימור	1,357.16

חו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 22.10.2023)
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס וטרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 25.10.2023)
המלצה לשבץ לוועדה בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י טל נחשון 23.10.2023)
המלצה לתת היתר חלקה 34 בגוש 6975 בבעלות פרטית

לאור כך לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 22.10.2023)

המלצה לתת היתר

שיפוץ מבנה - (ע"י שירלי נמני 27.06.2022)

המלצה לתת היתר

הנחיות לשיפוץ

1. תיקון גדר בנויה וצביעתה.

2. פרוק גדרות מאולתרות.

3. פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים לפי פרט מאושר מראש.

4. פרוק מסתור אשפה קיים והקמת מסתור לאשפה או חדר אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.

5. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.

6. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.

7. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזג אויר, דודי שמש וכו').

8. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.

9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים.

10. הבאת כל המרפסות לאחידות. (ביצוע סגירת אחידות או פתיחת כל המרפסות) בכפוף להיתר הבניה.

11. ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.

12. ביצוע ספי חלונות אחידים.

13. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום ניסתר מאושר.

14. התקנת גופי תאורה תיקנים לעירית ת"א עם שם הרחובות ומס' הבית בהתקנה סמויה.

15. צנרת ביוב תהיה מפלדה אנכית בתוואי שיאוש.

16. צנרת מים תהיה מפלדה אנכית ובתוואי שיאוש.

17. החלפת מרזבים לחדשים מפח מגולוון וצביעתם בתוואי שיאוש.

18. פרוק ארגזים לתריסי גלילה הבולטים ממישור הקיר.

19. פרוק סורגים וביצוע חדשים לפי פרט שיאוש שקועים פנימה למישור הקיר.

20. פרוק חלקי מבנה מאולתרים.

21. פרוק גגונים מאולתרים.

22. קורות ועמודים חיצוניים אם יאושרו, ימולאו בבולקים (בקיר כפול) לקבלת מישור אחד.

- 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.

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 17.08.2022)

נדרש תאום לפני היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה לחיזוק ותוספות

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

נדב

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.ג.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – נורדאו 61
גוש: 6957, חלקה: 34 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 01/08/2022.

המבקשת היא חברת נסי פרץ ובניו בתל אביב הקטנה בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת להריסת הקומה החלקית העליונה, ולתוספת של 3 קומות מעליה, 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 ישי דוד יהודה בנישתי.

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

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

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 8 יח"ד,
סה"כ לאחר התוספת – בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש 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	1. חו"ד אקוסטית של חברת לורבר סימוכין 2107-סק-ע1 מתאריך 12.5.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.
6	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).
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

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	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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: 2 רשות רישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 8 יח"ד,
סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי

עמ' 271

מידע: 22-00268 רישוי: 24-0078 ת.בניין: 0197-061

#	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.

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	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

#	תנאי
	המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-26-0067 מתאריך 15/04/2026

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024 ולהעבירה לדיון במסגרת הועדה המקומית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 8 יח"ד, סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש 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	1.חו"ד אקוסטית של חברת לורבר סימוכין 2107-סק-עד1 מתאריך 12.5.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2.מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים

#	תנאי
	המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בח"ד האקוסטית.
6	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).
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

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	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 274

מידע: 22-00268 רישוי: 24-0078 ת.בניין: 0197-061

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0473	תאריך הגשה	03/03/2025
תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית הריסה שינוי ללא תוספת שטח/חזית שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	לילינבלום 36, לילינבלום 38	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6924/5	תיק בניין	0003-062
מס' תב"ע	1108, 1945, 44, תמ"א/1	שטח המגרש	3,426.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ג"י טי אל וי 3 (בית לין) ש.מ.	לילינבלום 36, תל אביב - יפו 6513317
בעל זכות בנכס	לין סיטי סנטר	סילבר אבא הלל 3, לוד 7129404
בעל זכות בנכס	ג"י טי אל וי 3 (בית לין) ש.מ.	לילינבלום 36, תל אביב - יפו 6513317
עורך ראשי	קורן שחר	רבי פנחס 4, תל אביב - יפו 6813904
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריאל רוטר	דרך דיין משה 3, יהוד-מונוסון 5645001
מורשה חתימה מטעם המבקש	גוטמן שלמה	דרך דיין משה 3, יהוד-מונוסון 5645001

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

שינויים בבניין קיים למשרדים בן 4 קומות (מבנה המגדל לא כלול בבקשה הזאת) כמפורט:

בכל קומות המבנה הנמוך ועל הגג של המבנה (נשוא הבקשה) והמרתף: שינויים והתאמה במערכות הבנין לטובת השינויים והשימושים המבוקש, לרבות: אמצעי בטיחות אש, מערכת אינסטלציה תברואה, מינדוף, מיזוג אוויר ופינוי עשן.

התאמת נגישות בקומות העל קרקעיות.

* לא התבקשו שינויים בקומות המרתף התחתונות.

בקומת המרתף העליונה:

- שימוש חורג מתכנית מחנייה/ שטחים טכניים לשטח גלווה משותף למועדון עובדים ואחסנה.
- תוספת חדר אשפה לאצירה זמנית ממסחר ברח' נחלת בנימין. יצירת מעברים לחדר האשפה הזמני ממעלית אשפה (לקומת קרקע) ומעבר מחדר האשפה הזמני לכיוון מעלית אשפה נוספת (דרך מפלס 2-) לצורך פינוי לחדר האשפה הראשי בקומת הקרקע.
- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.

בקומת הקרקע:

- שימוש חורג מתוכנית 1108 משרדים למסחרו. שינויים פנימיים בחלוקת החללים, לרבות תוספת גן פנימי (פאטיו) הכולל אזורי ישיבה משותפים
- שינויים בחזיתות - חלוקות הפתחים ותוספת פתחים בקומת הקרקע.
- שינוי נקודתי בתוואי חזית קומת הקרקע לכיוון רח' לילנבלום, ע"י הסגת קיר הויטרינה לכיוון פנים המבנה, על מנת לייצר שטח כניסה מקורה.
- הסדרת חדר גז ואזור טיפול בפסולת שמן בישול משומש מכיוון רח' נחלת בנימין.
- הסדרת מערך פינוי אשפה עדכני הכולל הגדרת מבואה ומעלית לפינוי אשפה לטובת מסחר הפונה לרח' נחלת בנימין. ביטול פתרון אשפה קיים מבוסס מכולה ודחסן ותכנון שני חדרי אשפה בתחום המבנה והסדרת פתרון פינוי אשפה ע"פ מיקום קיים מכיוון רח' יהודה הלוי.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים, המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומת גרליה:

- שימוש חורג מתוכנית משרדים למסחר ושינויים פנימיים בחלוקת החללים. לצורך התאמה לשימוש המבוקש

קומה 1:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.
- פתיחת פתח ברצפה באגף הדרום מזרחי, לטובת המשך חלל 'אטריום' הקיים בקומות 2-3.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 2:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 3:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

בשטח המגרש:

- שינוי מפלסי פיתוח במדרכות בהיקף הפרויקט על מנת לייצר מפלס פנים-חוץ המשכי ואזורי ישיבה מפולסים, לטובת פעילות מסחרית.

מצב קיים:

2 מבנים קיימים למשרדים על הרחובות: לילינבלום, נחלת בנימין ויהודה הלוי, בן 4 קומות (המבנה הנמוך - נשוא הבקשה, ומגדל בן 10 קומות וקומה טכנית (לא כלול בבקשה הנדונה).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

עמ' 277

מידע: 23-01718 רישוי: 25-0473 ת.בניין: 0003-062

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1201	31/03/78	בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומה א' המשמשת לכניסה ומשרדים וקומת בניין מעל 4 קומות מרתף
		3-127	30/08/83	הקמת בניין רב קומות של חבר' לין סיטי לצרכי בנק לאומי המכיל 10 קומות ומשרדים וקומה 11 לקומה טכנית מעל קומת קרקע עם יציע לצרכי משרד הבנק
92-0165	26/01/1992	92-0803	17/11/1992	השלמת 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע קיימת.
93-0353	14/03/1993	93-0810	27/10/1993	תוספת בנית מיגדל משרדים בן 10 קומות, קומה 11 - קומה טכנית, על הגג העליון חדרי מכונות ומאגרי מים הכל מעל מעל בנין קיים.
97-0437	05/03/1997	97-0586	13/07/1997	שינויים כלפי היתר מס' 3/920803 מיום 15.11.92 והיתר מס' 4/930910 מיום 25.10.93 הכוללים: - בקומת הקרקע ובשלוש קומות המשרדים, תוספת מחסן בגרעין במקום מעלית ובמפלס 12.44 מחסן נוסף במקום שרותי נכים; - בגרעין המגדל, תוספת מפלס ללא שינוי בגובה הכללי של הבנין ותוספת מטבחון; - שינוי בקונס המגדל מבטון לפלדה.

בעלויות:

הבניין בבעלות של גי'י. טי. אל. וי 3 (בית לין) שותפות מוגבלת וחברה לין סיטי סנטר בע"מ והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס. התקבלה התנגדות של בעל הנכס בחלקה גובלת (רח' יהודה הלוי 33), לאחר השינויים בפתרון אשפה נשלחה הודעה למתנגד ושוב התקבלה התנגדות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1108

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכליות מותרות	בית משרדים.	מסחר - פורסמה הקלה מהתכנית. שהומלץ לאשר לתקופה עד 10 שנים.	פורסמה הקלה מהתכנית. שהומלץ לאשר לתקופה עד 10 שנים.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	לפי שימושים עבור מרתפים חדשים	חדר עובדים משותף, מחסנים משותפים, חדר אשפה למסחר. * נעשה פרסום לשימוש חורג	פורסמה הקלה לשימוש חורג להיתר אך מדובר בשימוש חורג לתכנית, ראה התייחסות להקלות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מחנייה/ שטחים טכניים לשטח נלווה משותף למועדון עובדים ואחסנה.	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בהתבסס השטחים שאושרו בהיתרים הקודמים וללא תוספת שטח בבקשה הנדונה.
2. הבקשה הינה לשימוש חורג לתכנית עבור מסחר, הנושא נבחן ע"י צוות התכנון אשר נתן את המלצתו לשימוש המבוקש שכן, שימוש מסחר בקומת הקרקע תואם את המגמות התכנוניות למע"ר רוטשילד כמו כן יש יוזמה בהתהוות לקידום תבע לניוד זכויות על כל המתחם של בית לין ושם נקבע מסחר בקומת הקרקע.
3. שינויים בחזיתות ופיתוח השטח נבחן ואושר ע"י אדריכל העיר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת גרם מדרגות חיצוני לא מקורה בהקלה מקו בניין צידי לפי תקנות סטייה ניכרת - הגדלת סטייה בקו בניין, כך שגרם המדרגות יגיע לקו המגרש.
2	הגדלת סטייה בקו בניין ע"פ תקנות סטייה ניכרת לטובת הוספה של חדרים לאצירת אשפה בחזיתות צד, ע"פ תיאום עם אגף תברואה.
3	שימוש חורג מהיתר מ חניה ואחסנה לשימוש של שימוש נלווה למסחר לתקופה של צמיתות
4	שימוש חורג מתכנית מ בית משרדים לשימוש של מסחר ו/או הסעדה לתקופה של 15 שנים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה אינה רלוונטית, שכן לא מבוקש גרם מדרגות מחות לקווי הבניין.
2	הקלה אינה רלוונטית, שכן הובהר שלא ניתן לאשר את החדרים לאצירת אשפה ולפיכך התכנית תוקנה כאשר חדרי האשפה תוכננו בנפח הבניין.
3	אין מדובר בשימוש חורג לשטח נלווה למסחר אלא למועדון דיירים משותף ומחסנים משותפים. ייצוין כי מבדיקת ההיתרים בקומה זו השימוש היה לטובת ארכיון בנק וחדרים טכניים ולפיכך ניתן לאשר את השימוש החורג לתכנית לתקופה מוגבלת בלבד, בהתאמה לתקופת השימוש החורג המבוקש מעל הקרקע
4	ניתן לאשר את השימוש החורג לתכנית לאור כך שהשימוש הומלץ ע"י צוות התכנון, שכן מקודמת תכנית על מגרשים אלה לטובת השימוש כמגמה עתידית לתכנון באזור זה.

תאריך הודעה אחרונה: 07/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורן טננבאום. עו"ד - השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	עורך הדין טננבאום מייצג את הבעלים של המקרקעין ברחוב יהודה הלוי 33, מגרש הצמוד למגרש המבוקש ממערב, לטענתם:

#	מתנגדים	נימוק
		1. התב"ע החלה (תא/1108) מתירה בניין משרדי בנק בלבד, ללא מסחר, הסעדה או משרדים כלליים. הבקשה להיתר מבקשת להכשיר שימושים אסורים (משרדים לכל דכפין, מסחר, הסעדה), שאין לוועדה סמכות לאשרם. 2. חלק מהעבודות כבר מתבצעות ללא היתר, ומהוות הכנה לשימוש אסור בניגוד לחוק. 3. בעלי חלקה 5 אף משווקים שטחים לשימושים אסורים עוד לפני היתר, לרבות פרסומים על משרדים ומסחר. 4. השימושים המבוקשים צפויים לגרום פגיעה קשה לחלקה 7 הגובלת. 5. המתנגדת מבקשת להוציא צו הפסקת עבודות מינהלי מידי כמו כן הם מציינים שהוגשה כבר התנגדות לבקשה שעדיין לא נידונה, ראה התנגדות זו מטה.
2	יפו תל אביב - יהודה הלוי 33 בע"מ - דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	עו"ד אפרת לרנר המייצגת את המתנגד ביהודה הלוי 33, לטענתם: 1. השימושים המבוקשים אינם תואמים את התב"ע תכנית תא/1108 היא התכנית המחייבת לחלקה 5, והיא קובעת ייעוד בלעדי של בית משרדים בלבד. אין בתכנית כל היתר לשימושים של מסחר, הסעדה או משרדים לכל דכפין. לכן, אין סמכות לוועדה לאשר שימוש חורג או שינוי שימוש, מדובר בסטייה ניכרת. 2. שימוש חורג למסחר/הסעדה על שטח עצום (מעל 2,000 מ"ר). הבקשה מהווה בפועל ניסיון לעקוף את המסלול הנכון – שהיה צריך להיות ייזום תב"ע חדשה. 3. פגמים בפרסום ובבקשה נוסח הפרסום לא תואם את טופס הבקשה. אי בהירות לגבי: מהו השימוש החורג ומה היקפו. היכן בדיוק מבוקשות ההקלות. היעדר סימון בניין המתנגדת בחתכים ובחזיתות. הדבר פוגע בשקיפות וביכולת ההתנגדות, עד כדי עילה לפסילת הבקשה. 4. עצימות גבוהה וסטייה ניכרת מעבר משימוש לבניין משרדי בנק לשימושי מסחר והסעדה, פער תכנוני מהותי ביותר. שטחי השימוש החורג: כ-2,100 מ"ר היקף המהווה מאסה קריטית המשנה את אופי הסביבה. 5. פגיעה קשה בצדדים שלישיים (ובמתנגדת בפרט) חדרי אשפה גדולים עד גבול חלקת המתנגדת, מפגעי ריח,

#	מתנגדים	נימוק
		רעש, עומסי תנועה ופגיעה ממשיית. שימוש הגג למסעדה/בר, רעש, ריחות, פגיעה בפרטיות, פעילות עד השעות המאוחרות. מרחק בין הבניינים, כ-5 מטר בלבד. 6. היעדר פתרון אמיתי לאצירת אשפה על פי חוות הדעת: כ-107,000 ליטר אשפה שבועית אינם מקבלים פתרון אצירה כלל. כמות האשפה בפועל גבוהה מהמתוכנן בבקשה. פינוי האשפה יגרום לחסימת תנועה ולמטרדים חמורים. 7. הקלות בקווי בניין שלא ניתנות לאישור גרם מדרגות חיצוני שאינו מסומן בתוכניות, אי אפשר לבדוק ואין הצדקה. בנייה על גג טכני שלא פורסמה כהקלה, פגם מהותי. 8. היעדר הצדקה תכנונית לבקשה אין מחסור בשטחי מסחר/הסעדה באזור. טענות כלכליות של היזם אינן מהוות הצדקה. אין צורך תכנוני שמצדיק סטייה מהותית מתכנית 1108.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מדובר על התנגדות שנייה שהוגשה ע"י אותם הבעלים של המגרש ביהודה הלוי 33, וזאת לאחר שנשלחה אליו הוגעה לעניין תיקון התכנית וביטול פחי האשפה במרווח הצידי למגרש שלו. 1. הבקשה הינה לשימוש חורג לתכנית עבור מסחר, הנושא נבחן ע"י צוות התכנון אשר נתן את המלצתו לשימוש המבוקש, ראה הערה מס' 2. 2. על מנת שהשימוש יתאפשר יש צורך בקבלת אישור זה לשימוש חורג, ככל והשימוש לא יאושר יהיה ניתן לפנות למחלקת הפיקוח ולדווח על כך 3. לא ברור מהתנגדות זו היכן רמת הפגיעה במתנגד וכפי שכבר צויין לעיל, ניתן בכל שלב לפנות למחלקת הפיקוח ולדווח על שימוש אסור 4. לא פורט והוסבר מה הן הנזקים שיגרמו לחלקת המתנגד לאור אישור השימוש למסחר 5. ככל ולא תאושר בקשה לא יתאפשרו העבודות או השימוש המבוקש, אך לתת את האפשרות למצות את ההליך הרישוי כנדרש	מומלץ לא לקבל
2	בהתייחס להתנגדות זו נציין כי: 1. הבקשה הינה לשימוש חורג לתכנית עבור מסחר, הנושא נבחן ע"י צוות התכנון אשר נתן את המלצתו לשימוש המבוקש, ראה הערה מס' 2. 2. יצויין כי מקודמת תכנית במתחם זה אזור תסדיר את השימושים המבוקשים 3. ניתן לקבל התנגדות זו, אך יצויין שההערות ניתנו לעורך הבקשה והוגשה תכנית מתוקנת חדשה וברורה היכן כל שימוש ומה גודלו, נשלחה אף הודעה למתנגד בדבר תיקון התכנית 4. לא נראה כי אישור השימוש משנה מהותית את אופי הסביבה, שכן כבר היום	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מתנהל שמה בנק אשר פעיל הליכתית ובכלל כל האזור הינו אזור מע"ר מטרופוליני הממשיך את שדרות רוטשילד ואף פעיל מאוד מבחינה הליכתית ותנועתית 5-6: אכן תוכננה מאסה של פחי אשפה על גבול בניין המתנגד, הדבר הוסבר למבקשים והם אולצו להכניס את כל מיכלי האשפה לחדרים בנפח הבניין. 7. לא מבקשים להקים גרם מדרגות חיצוני וגם לא בנייה על הגג, כל בנייה כזאת הוסרה ולא נמצאת בבקשה המתוקנת 8. אין שום בסיס להתנגדות זו ולכן לא ניתן להתייחס אליה יצוין שהועלתה בקשה מתוקנת ונשלחה הודעה למתנגד על העלאת תכנית מתוקנת	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 02.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.11.2025
חוות דעת בהתאם לנספח תנועה במגירה 1500 מ - 16.11.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 5.11.25

הבקשה היא : שימוש חורג ממשרדים למסחר (בקומת הקרקע ובקומת הגלריה) בשטח כ - 1011 מ"ר ושימוש חורג במרתף עליון מאזור תכני למועדון עובדים בשטח כ - 320 מ"ר וכ - 205 מ"ר החסנה

דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

חוות דעת:
בפרויקט קיים חניון שאושר בהיתר המקורי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור
אשפה-מכון רישוי - רן קידר 02.03.2026

הוטען אישור מאיר ראובן מאגף תברואה מתאריך 5/1/26 לפתרון אשפה באמצעות:
3 ביתני אשפה (2 במפלס קרקע, 1 במפלס 1-)

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 21.08.2024
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 אין צורך לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
לא נדרש ערך פיצוי נופי.
במגרש קיימים 14 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן קידר 23.02.2026
נטען אישור פיקוד העורף לפטור מתאריך 15.2.26
המלצה: לאשר את הבקשה

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	11.00	85.00	5.00	שימור	40,155.10
2	פיקוס השדרות	3.50	20.00	1.00	שימור	2,750.60
3	פיקוס השדרות	4.00	23.00	1.30	שימור	3,637.70
4	פיקוס השדרות	2.50	23.00	1.30	שימור	3,637.70
5	פיקוס השדרות	3.50	23.00	1.50	שימור	3,637.70
6	פיקוס השדרות	3.50	23.00	1.50	שימור	3,637.70
7	פיקוס השדרות	3.50	23.00	1.50	שימור	3,637.70
8	פיקוס השדרות	3.50	23.00	1.50	שימור	3,637.70
9	צאלון נאה	4.50	11.00	2.00	שימור	1,200.60
10	פיקוס קדוש	9.00	30.00	5.00	שימור	6,669.40
11	וושניגטוניה חסונה	10.00	35.00	1.50	שימור	5,400.00
12	פיקוס השדרות	5.00	18.00	3.50	שימור	2,810.20
228	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	16.00	3.00	שימור	1,832.80
363	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	12.00	2.50	שימור	1,030.90

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 25.09.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. התחילו הריסות המבוקשות לפני הבניה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.09.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 03.09.2024)

המלצה לתת היתר
החלקה תואמת למגרש התכנוני.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 19.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 5 בגוש 6924 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 06.11.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 5 בגוש 6924 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה**אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 24.11.2025)**

המלצה לתת היתר

מומלץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית

תנאי להיתר הבניה לבדיקת מהנדס הרישוי:

צמצום אזור הישיבה ברחוב נחלת בנימין ל 3.5 מ' ברוטו כולל הגידור וכל אלמנט אחר הבולט לשטח המדרכה
סימון זיקות הנאה בהתאם לתכנית הראשית בין דופן הבינוי ועד לגבול המגרש ברחובות לילנבלום, נחלת בנימין
ויהודה הלוי.

אישור אגף דרכים לפרטי הגמר בפיתוח, תחום ביצוע והשלמת מדרכה עד אבן שפה, תוך התאמתם לפרטים
הסטנדרטים העירוניים.

אישור אגף שפע לפרטי הפיתוח והגיבון בשטחי זיקות ההנאה.

חתימה על התחייבות לתחזוקה נאותה של הפיתוח בשטחי זיקת ההנאה- הגיבון ואזורי הישיבה למסחר.

תנאי לתעודת גמר:

אישור אדריכל העיר לפיתוח בשטחים הפתוחים

אישור אגף דרכים לביצוע הפיתוח בתחום זיקות ההנאה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

**1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למשרדים בן 4 קומות (מבנה המגדל לא כלול בבקשה הזאת)
כמפורט:**

בכל קומות המבנה הנמוך ועל הגג של המבנה (נשוא הבקשה) והמרתף: שינויים והתאמה במערכות הבנין
לטובת השינויים והשימושים המבוקש, לרבות: אמצעי בטיחות אש, מערכת אינסטלציה תברואה, מינדוף,
מיזוג אוויר ופינוי עשן.
התאמת נגישות בקומות העל קרקעיות.

בקומת המרתף העליונה:

- שימוש חורג מתכנית משטחים טכניים לשטח נלווה משותף למועדון עובדים משותף ואחסנה משותפת.
- תוספת חדר אשפה לאצירה זמנית ממסחר ברח' נחלת בנימין. יצירת מעברים לחדר האשפה הזמני
ממעלית אשפה (לקומת קרקע) ומעבר מחדר האשפה הזמני לכיוון מעלית אשפה נוספת (דרך מפלס 2-)
לצורך פינוי לחדר האשפה הראשי בקומת הקרקע.
- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.

בקומת הקרקע:

- שימוש חורג מתוכנית 1108 ממשרדים למסחר. לתקופה של 10 שנים. שינויים פנימיים בחלוקת החללים,
לרבות תוספת גן פנימי (פאטיו) הכולל אזורי ישיבה משותפים
- שינויים בחזיתות - חלוקות הפתחים ותוספת פתחים בקומת הקרקע.
- שינוי נקודתי בתוואי חזית קומת הקרקע לכיוון רח' לילנבלום, ע"י הסגת קיר הויטרינה לכיוון פנים המבנה,
על מנת לייצר שטח כניסה מקורה.
- הסדרת חדר גז ואזור טיפול בפסולת שמן בישול משומש מכיוון רח' נחלת בנימין.
- הסדרת מערך פינוי אשפה עדכני הכולל הגדרת מבואה ומעלית לפינוי אשפה לטובת מסחר הפונה לרח'
נחלת בנימין. ביטול פתרון אשפה קיים מבוסס מכולה ודחסן ותכנון שני חדרי אשפה בתחום המבנה והסדרת
פתרון פינוי אשפה ע"פ מיקום קיים מכיוון רח' יהודה הלוי.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים, המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומת גרליה:

- שימוש חורג מתוכנית משרדים למסחר ושינויים פנימיים בחלוקת החללים. לצורך התאמה לשימוש המבוקש

קומה 1:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.

- פתיחת פתח ברצפה באגף הדרום מזרחי, לטובת המשך חלל 'אטריום' הקיים בקומות 2-3.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 2:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 3:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

בשטח המגרש:

- שינוי מפלסי פיתוח במדרכות בהיקף הפרויקט על מנת לייצר מפלס פנים-חוץ המשכי ואזורי ישיבה מפולסים, לטובת פעילות מסחרית.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, מדובר על שימוש חורג לתכנית אשר הומלץ ע"י צוות התכנון לאור כך שמקודמת תב"ע על המגרש לטובת הוספת השימושים המבוקשים

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	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. שטח חדר עובדים יירשם כרכוש משותף. ג. שטח אחסנה המבוקש יירשם כרכוש משותף.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 06/11/2023 שמספרו 202301718 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"פ 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.
5	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
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למשרדים בן 4 קומות (מבנה המגדל לא כלול בבקשה הזאת) כמפורט:

בכל קומות המבנה הנמוך ועל הגג של המבנה (נשוא הבקשה) והמרתף: שינויים והתאמה במערכות הבנין לטובת השינויים והשימושים המבוקש, לרבות: אמצעי בטיחות אש, מערכת אינסטלציה תברואה, מינדוף, מיזוג אוויר ופינוי עשן.
התאמת נגישות בקומות העל קרקעיות.

בקומת המרתף העליונה:

- שימוש חורג מתכנית משטחים טכניים לשטח נלווה משותף למועדון עובדים משותף ואחסנה משותפת.
- תוספת חדר אשפה לאצירה זמנית ממסחר ברח' נחלת בנימין. יצירת מעברים לחדר האשפה הזמני ממעלית אשפה (לקומת קרקע) ומעבר מחדר האשפה הזמני לכיוון מעלית אשפה נוספת (דרך מפלס 2-) לצורך פינוי לחדר האשפה הראשי בקומת הקרקע.
- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.

בקומת הקרקע:

- שימוש חורג מתוכנית 1108 ממשרדים למסחר. לתקופה של 10 שנים. שינויים פנימיים בחלוקת החללים, לרבות תוספת גן פנימי (פאטיו) הכולל אזורי ישיבה משותפים שינויים בחזיתות - חלוקות הפתחים ותוספת פתחים בקומת הקרקע.
- שינוי נקודתי בתוואי חזית קומת הקרקע לכיוון רח' לילנבלום, ע"י הסגת קיר הויטרינה לכיוון פנים המבנה, על מנת לייצר שטח כניסה מקורה.
- הסדרת חדר גז ואזור טיפול בפסולת שמן ביכול משומש מכיוון רח' נחלת בנימין.
- הסדרת מערך פינוי אשפה עדכני הכולל הגדרת מבואה ומעלית לפינוי אשפה לטובת מסחר הפונה לרח' נחלת בנימין. ביטול פתרון אשפה קיים מבוסס מכולה ודחסן ותכנון שני חדרי אשפה בתחום המבנה והסדרת פתרון פינוי אשפה ע"פ מיקום קיים מכיוון רח' יהודה הלוי.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים, המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומת גרליה:

- שימוש חורג מתוכנית ממשרדים למסחר ושינויים פנימיים בחלוקת החללים. לצורך התאמה לשימוש המבוקש

קומה 1:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.
- פתיחת פתח ברצפה באגף הדרום מזרחי, לטובת המשך חלל 'אטריום' הקיים בקומות 2-3.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 2:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 3:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

בשטח המגרש:

- שינוי מפלסי פיתוח במדרכות בהיקף הפרויקט על מנת לייצר מפלס פנים-חוץ המשכי ואזורי ישיבה מפולסים, לטובת פעילות מסחרית.

- לדחות את ההתנגדויות שכן, מדובר על שימוש חורג לתכנית אשר הומלץ ע"י צוות התכנון לאור כך שמקודמת תב"ע על המגרש לטובת הוספת השימושים המבוקשים

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	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. שטח חדר עובדים יירשם כרכוש משותף. ג. שטח אחסנה המבוקש יירשם כרכוש משותף.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-06/11/2023 שמספרו 202301718 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.
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 14 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

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	25-0517	תאריך הגשה	06/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	מזא"ה 5, בלפור 8	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6933/136	תיק בניין	0014-003	
מס' תב"ע	2309, 2309 א, 9087, ע1	שטח המגרש	7,285.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סוכנויות יעקבזון	בלפור 8, תל אביב - יפו 6521118
בעל זכות בנכס	סוכנויות יעקבזון	בלפור 8, תל אביב - יפו 6521118
עורך ראשי	קרין פלג הורוביץ	פנקס דוד צבי 43, תל אביב - יפו 6226107
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188
מיופה כח מטעם המבקש	רון יעקבזון	בלפור 8, תל אביב - יפו 6521118

מהות הבקשה: (דניאלה דויזון)

שימוש חורג מאולם למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים בחלק מן המרתף העליון, לתקופה של 10 שנים בקומפלקס קיים למסחר, משרדים ומגורים המורכב משלושה בניינים עם קומת קרקע ומרתפים משותפים.

מצב קיים:

קומפלקס למסחר, משרדים ומגורים המורכב משלושה בניינים עם קומת קרקע ומרתפים משותפים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
94-1565	15/11/1994	95-0857	27/09/1995	בניה חדשה בניה בשלבים חפירה ודיפון
97-0403	02/03/1997	97-1053	16/12/1997	בניה חדשה בניה בשלבים מרתפים
		4-991128	19/06/1997	קומפלקס חדש למסחר, משרדים ומגורים המורכב משלושה בניינים עם קומת קרקע ומרתפים משותפים: בצד רח' מזא"ה בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע למסחר, לידו מגדל מגורים בן 24 קומות מעל קומת קרקע. בצד רחוב בלפור בניין מגורים בצורת "ח" בן 6 קומות מעל קומת כניסה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 170 תתי חלקות, הנמצאות בבעלות של 142 בעלים פרטיים ו4 חברות.

מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה סוכנות יעקובזון הבעלים בתת החלקה המבוקשת.
נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו ההתנגדויות.
לא נשלחה הודעה לקק"ל- ניתן תנאי למתן היתר, שליחת הודעה לפי סעיף 36ה'

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע1, באזור הכרזה רובעים 5 ו-6 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	משרדים למקצועות חופשיים	ניתן להמליץ לאישור. ראה הערה 1

הערות נוספות:

1. בנוגע לשימוש החורג למשרד בקומת המרתף: בתיק הבניין נמצא היתר התומך כי המרתף נבנה בשנת 1997, ועל כן יש לבחון את הבוקש לפי סעיף 3.ב.10 לתכנית ע1, המתייחס להוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים שנבנו לאחר 1985. עפ"י הסעיף הנ"ל, "תיהיה הוועדה רשאית להתיר שימוש במרתפים למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים בתנאים הבאים: (א) שטח המשרד ישמש כרכוש משותף ותרשם בספר רישום המקרקעין הערת אזהרה שתבטיח כי שטח זה אינו ניתן למכירה לגורם כלשהו. (ב) בבתיים בהם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים יינתן היתר למשרדים לבעלי מקצוע חופשי במרתף בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין. (ג) שטח המשרד לא יקטן מ-80 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון. מקצועות חופשיים הינם: עורכי דין, רפאה, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות, וכיו"ב, אשר לגביהם יינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה ושאין מהווים מטרד לדירות המגורים בבניין. ניתן לאשר את המבוקש, עפ"י התקנון החתום של הבית המשותף - עליו חתומים כל בעלי הזכויות במקרקעין, כתוב "כל בעל חלקת משנה מסכים מראש לכל בקשה להיתר, שינוי, תוספת להיתר ו/או שינוי ת.בע ו/או הקלה שתבקש בעלת יחידה 136/1" (יחידה 136/1, הינה החלקה המדוברת) כך שיש מראש הסכמה פוזיטיבית לשימוש החורג, כמו כן הליך הפרסום נמצא תקין, כל בעלי הזכויות בקרקע קבלו הודעה ולא התקבלו התנגדויות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ אולם טכני לשימוש של משרד לתקופה של 10 שנים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ לאישור שכן המבוקש בהתאם להוראות התכנית התקפה ע1, בכפוף למילוי התנאים.

תאריך הודעה אחרונה: 23/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 25.01.2026)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 14.01.2026

הבקשה כוללת: תוספת שימוש- משרד במרתף הקיים ששטחו 96 מ"ר במקום עולם.

דרישת התקן: 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

חוות דעת:

1. במגרש קיימים מרתפי חניה עם 604 מקומות חניה, כאשר עבור כל השימושים הקיימים במגרש לפני השינויים דרושים לפי חישוב התקן 180 מקומות חניה. מקומות חניה הקיימים מספקים דרישת התקן עבור הבקשה הנוכחית.

2. במכתב של עורך הבקשה הוצג נסח רישום מקרקעין והוסבר כי קיים בעלות על 2 מקומות חניה המוצמדים לאולם הקיים. המסמך נמצא במגירה 1500.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 25.01.2026

במוצג 2500 מיום 25.1.26 הוצג פתרו אשפה קיים בפרויקט. אין דרישות נוספות בנושא זה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 25.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח התוכנית תוקנה בהתאם לדרישות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולם למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לתקופה של 10 שנים, שכן המבוקש תואם לתכליות המותרות עפ"י תכנית ע"1 התקפה, בכפוף למילוי התנאים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור משרד הבריאות

#	התנאי
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	יש להבטיח מתן הודעות לפי סעיף 36ה' , לקרן קיימת לישראל, שכן עפ"י דוח הפרסום לא מופיע כי קק"ל קבלה הודעה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולם למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לתקופה של 10 שנים, שכן המבוקש תואם לתכליות המותרות עפ"י תכנית ע1 התקפה, בכפוף למילוי התנאים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	יש להבטיח מתן הודעות לפי סעיף 36ה' , לקרן קיימת לישראל, שכן עפ"י דוח הפרסום לא מופיע כי קק"ל קבלה הודעה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0341	תאריך הגשה	12/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	מוהליבר 15	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	7228/20	תיק בניין	0132-015	
מס' תב"ע	1200, 44, ג, מ, ע, 1, תמ"א/1	שטח המגרש	213.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרספונה אחזקות בע"מ	קלישר 30, תל אביב - יפו 6525724
בעל זכות בנכס	ישי מור	מוהליבר 15, תל אביב - יפו 6525314
בעל זכות בנכס	יוסף שבח מור	קלישר 30, תל אביב - יפו 6525724
עורך ראשי	יניב מאירוביץ	הכנסת 23, גבעתיים 5337906
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז נסים קנדיוטי	קלישר 30, תל אביב - יפו 6525724

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

הריסת בניין קיים בן קומה אחת, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום מזרח בכתובת מוהליבר 13 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד. הבניין החדש כמפורט: 1.קומת מרתף: קומת מרתף עבור 4 מחסנים דירתיים, מאגר מים, ח.משאבות, שטח נילווח ליח"ד מספר 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומה זו) עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית. 2.לכל גובה הבניין: מבואה קומתית הכוללת גרעין המדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים. 3.קומת קרקע: קומת קרקע חלקית לייצירת קומה מפולשת. מבואת כניסה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית, ארונות טכניים, והמשך היח"ד 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומת הקרקע) עם מדרגות פנימיות. 4.קומה ראשונה: יח"ד 1 (החולשת לק.קרקע ומרתף) עם מדרגות פנימיות, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין. 5.קומות טיפוסיות 2+3: יח"ד אחת בכל קומה, עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין. 6.קומה 4: יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין עם פרגולה בנויה מעל. 7.קומה 5: קומת גג חלקית להמשך היח"ד מהקומה שמתחת, מרפסת גג לחזית הבניין עם פרגולה בנויה. 8.גג טכני משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר). 9.פיתוח שטח: גינון ונטיעות במרווח הקידמי, נישות פחים וגז משולבים בחזית הבניין, חניית אופנעיים ושחרור עשן ממחסנים. במרווח הצידי דרומי בצמוד לחומה פילר חשמל, במרווח הצידי הצפוני בצמוד לחומה נישת שעוני מים, וסבכת דריכה. בעורף הבניין גינה פרטית מוצמדת ליח"ד שבקומת הקרקע ושחרור עשן מחדר משאבות.

סה"כ ייתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף 1, עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1332	01/02/1983	לבניין בן קומה אחת עבור יח"ד 1.

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו, הנכס בבעלות שני בעלים פרטיים.
מפרט הבקשה חתום ע"י מורשה החתימה מטעם החברה ע"י חותמת החברה וחתימה ידנית.
בוצע פרסום לפי סעיף 149 והתקבלה התנגדות אחת.

בניה חדשה (5,6) התאמה לתב"ע (תכנית 44 ומ') ובהתאם למדיניות ולתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6, לא
אזור הכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית מ': 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + חדרי יציאה לגג כמספר הדירות בקומה העליונה מכוח תכנית ג סה"כ: 5 קומות (4 קומות+קומת עמודים) + קומה גג חלקית	5 קומות+קומת גג חלקית	
התאמה למופקדת	5 קומות+קומת גג חלקית	בהתאמה	
זכויות בנייה	לפי תכנית מ': 146% משטח מגרש= 213*1.46= 310.98 מ"ר (+)		
שטח מגרש 213 מ"ר	מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה : 5 קומות*20 מ"ר= 100 מ"ר (=)	לפי הצהרת עורך הבקשה (ללא קומת גג) מבוקשים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה למופקדת	411 מ"ר עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר. $213 \times 250\% = 532.5$ מ"ר	שטחים מעל הקרקע בסה"כ: 387.5 מ"ר בהתאמה	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית מ': מקדם צפיפות 55 מ"ר קרקע ליח"ד $213/55 = 3.87$ יח"ד מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים המותרים למגורים. $213 \times 1.46 = 310$ $310/80 = 3.88$ יח"ד	4 יח"ד בהתאמה	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרח' מוהליבר צדדי צפוני אחורי מערכי צדדי דרומי התאמה למופקדת	לפי תכנית מ' ו-44: 4.00 מ' 4.00 מ' 3.00 מ' 2.70 מ' 5.00 מ' 4.50 מ' 0.00 מ' קיר משותף 0.00 מ' צידי ימני- 2.5 מ' צידי שמאלי - 2.5 מ' אחורי- 4.5 מ' קידמי- לפי תכנית תקפה	4.00 מ' 2.70 מ' 4.50 מ' 0.00 מ' בהתאמה	פורסמה הקלה שניתן לאשר פורסמה הקלה שניתן לאשר
רצועה מפולשת התאמה למופקדת	לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ' יותר בינוי מלא או חלקי של קומ הקרקע והלבד שתשמר	נשמרה רצועה מפולשת של 3.00 מ' בהתאמה	

עמ' 295

מידע: 23-01353 רישוי: 25-0341 ת.בניין: 0132-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ' 3.0 מקו הבניין.		
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	בהתאמה	
התאמה למופקדת	3.30 מ'	בהתאמה	
מרפסות שירות	לפי תכנית מ': לכל דירה בבניין יש לתכנן מרפסת שירות	לא תוכננו מרפסות שירות	פורסמה הקלה שניתן לאשר
מרפסות לחזית	גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות מעקה המרפסת או הגזוזטרה לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת לא תאושר הבלטה של קורות מעבר לכליטת הגזוזטראות בבניה בקיר משותף תורחק הגזוזטרה למרחק של 0.75 מ' לפחות מגבול הבמגרש הצדדי יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסת הבולטת מקירות הבניין ובלבד ששטחן הממצוע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר הבלטת מרפסת מקווי בניין בשעור של 1.6 מ' מקו הבניין הקידמי המרפסות ימוקמו בחפיפה זו לזו בכל הקומות הטיפוסיות	בהתאמה בהתאמה בהתאמה בהתאמה בהתאמה בהתאמה בהתאמה	

בנייה על הגג, חדר יציאה לגג מכח תכנית ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	בניית חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר לדירה.	קומת גג חלקית בשטח של 46 מ"ר	(23 מ"ר) פורסמה הקלה שניתן לאשר
תכסית	השטח הבנוי לרבות שטח היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג	מבוקשת קומת גג בתכסית של 64%	(15%) פורסמה הקלה שניתן לאשר

עמ' 296

מידע: 23-01353 רישוי: 25-0341 ת.בניין: 0132-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה למופקדת	תכסית 65%	בהתאמה	
גובה קומה נטו	2.50 נטו	2.86 מ' נטו	(0.36 מ') פורסמה הקלה שניתן לאשר
גובה קומה ברוטו (כולל מתקנים הנדסיים)	4.00 מ'	4.50 מ'	פורסמה הקלה שניתן לאשר
התאמה למופקדת	4.50 נטו	בהתאמה	
נסיגות בנייה	2.00 מאחד ממעקות הגג 1.20 מ' משאר המעקות	3.00 מ' 0.00 מ'	(1.2 מ') פורסמה הקלה שניתן לאשר ראה הערה מספר 1
התאמה למופקדת	3.00 מקו חזית 0.00 משאר החזיתות	בהתאמה שכן שטח ממימדי הקומת הגג החלקית קטנים מ-5.00 מ'	
מצללה:	מחומרים קלים עד 1/3 משטח הגג הפנוי= שטח גג 29.7/3=9.9 מ"ר ולא יותר מ- 50 מ"ר בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג	בטון 16.6 מ"ר בהתאמה בהתאמה	פורסמה הקלה שניתן לאשר

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומת מרתף 1	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאמה	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	בהתאמה	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (X) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	בהתאמה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים נלווים ליח"ד	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאמה	
גישה לשטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאמה	
תכנית וניהול מי נגר:	עד 85% על מנת לאפשר 15% חלחול מי נגר עילי	תכנית קומות המרתף כ- 165.333 מ"ר המהווים 77.62% משטח המגרש, כך שנותר מעל 15% לטובת החלחול הנדרש	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מפלס כניסה קובעת	X	
מערכת סולארית	X	
דודי אגירה	X	
מסתורי כביסה	X	
המסתור אחיד לכל גובה הבניין - בהתאם לתקנות (מלבד קרקע) - המסתור לא ייבלוט ממישור הקיר החיצוני - בהתאם לתקנות - אורך מסתור לדירה לא יפחת מ-2.0 מ'. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ' - בהתאם לתקנות - הוצג פרט פתרון למסתור כביסה		
חצר אנגלית	X	
מתקני תשתיות	X	
הוצג פילר ארון חשמל בצמוד לחומה במרווח הדרומי ובנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש הקידמי - בהתאם להנחיות - הוצג פילר מים בצמוד לחומה במרווח הצפוני ובנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש הקידמי - בהתאם להנחיות - חומרי גמר: לא צוינו חומרי גמר		

הערות נוספות:

הערה מספר 1: הבקשה מכילה קומת גג עליונה עם נסיגה של 3 מ' מהחזית ואי נסיגות משאר החזיתות. ניתן לאשר את המבוקש שכן: 1. התבקשה הקלה בנידון שניתן לאשר. 2. קיימת התאמה לתכנית המופקדת - אשר מאפשרת במידה ו"מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ' יותר לבטל את הנסיגה האחורית" פרק ג', סעיף 6(2)

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
4	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
5	העברת 5.8% מקומה 1-4 לקומה 5
6	העברת 12.1% מקומה 1-4 לקומה 0
7	פטור ממרפסות שרות
8	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 ברוטו מ' במקום 4.0 ברוטו מ' המותר
9	הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.95 מ נטו מ' במקום 2.5 מ' נטו מ' המותר
10	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית ואחורית
11	בנית פרגולה בנויה בחזית קדמית מעל מרפסת גג בקומת הגג
12	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
13	קביעת תחנת מעלית לקומת חדר יציאה לגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור ובהתאמה לתכנית המופקדת
2	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור ובהתאמה לתכנית המופקדת
3	ההקלה אינה רלוונטית שכן המבוקש בהתאם לתכנית התקפות ולתכנית המופקדת
4	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור ובהתאמה לתכנית המופקדת
5	הקלה לניוד זכויות הניתנת לאישור לאור כך שנותרו שטחים לניצול ובהתאמה לתכנית המופקדת
6	הקלה לניוד זכויות הניתנת לאישור לאור כך שנותרו שטחים לניצול ובהתאמה לתכנית המופקדת
7	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור
8	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור ובהתאמה לתכנית המופקדת
9	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור
10	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור וכן בהתאמה למופקדת
11	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור
12	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור ובהתאמה לתכנית המופקדת
13	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באיזור

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	לבנה אלקובי - עצמון 12, תל אביב - יפו 6525912	מוגשת ע"י בעלת זכויות בדירה בבניין הממוקם בעורף הבניין נשוא הבקשה, ברחוב עצמון 12: להלן עיקרי ההתנגדות: 1. אני הח"מ מטה לבנה אלקובי ת.ז. 09042706 מתגוררת בבניין צמוד, ברחוב עצמון 12 ת"א, והנני אחת מבעלות הבניין, בו ישנן 4 דירות ואני מתגוררת בקומה השנייה, כאשר שאר הדירות

#	מתנגדים	נימוק
		מושכרות בשכירות לא מוגנת. 2. ההקלה המבוקשת בבניין צמוד לבניין שאני מתגוררת, כאשר הבנייה באופן המבוקש תהיה חריגה לכיוון שטח הבניין שלנו, מעבר למותר עפ"י החוק ותגביל מאוד את השימוש בבניין בבעלותינו, תימנע מאיתנו להינות מכמות סבירה של אור שמש ושימוש סביר בדירות שבבעלותינו. 3. סעיף 48 לפקודת הנזיקין קובע: אדם עושה עוולה אם הוא מונע על ידי חסימה או בדרך אחרת, מבעל מקרקעין או מן התופש אותם להינות מכמות סבירה של אור שמש, בהתחשב עם מקומם וטובם של המקרקעין לאחר שהבעל או התופש או מי שקדמו להם זכויות אלו, נהנן ברציפות מאור זה - שלא לפי חוזה או הסכם - לפחות חמש עשרה שנים שקדמו בתכוף לחסימה או למניעה. 4. הורי המנוחים רכשו את הבניין לפני כ-80 שנים, ולכן אין כל ספק שאנחנו עונים על הקריטריון הדורש רציפות של למעלה מ-15 שנים. 5. לאור הנימוקים המתוארים לעיל, אודה על קבלת ההתנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מתנגדת מספר 1, להלן בעלת הזכויות בבניין הסמוך בכתובת עצמון 12, הגובל לעורף הבניין נשוא הבקשה: בהתייחס לטענה 2 לעיקרי ההתנגדות בדבר הבקשה להקלה בקווי בניין אשר מביאה איתה הגבלה לשימוש בניין הסמוך ומניעה של מעבר סביר של אור השמש לדירות, יובהר כי הבקשה נבדקה ונמצא כי המבוקש בהתאם לתכנית המופקדת, להנחיות המרחביות, למדיניות הוועדה ולהקלות דומות שאושרו באזור. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 3 ו-4: יצוין כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינו דן בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך. כמו כן יובהר כי השינויים המבוקשים בבניין נשוא הבקשה, הינם חלק מתהליך התחדשות והתפתחות עירונית רצויה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 13.05.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 13.05.2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 4 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

4 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש (כ-200 מ"ר) לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והפתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **4** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 04.08.2025

בבית משותף, ובו 4 דירות

כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 10.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כל העצים במגרש אינם בוגרים. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 04.08.2025

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	אוגניה חד פרחית	3.00	10.00	2.00	כריתה	
5	הדר התפוז	2.00	5.00	2.00	כריתה	
6	שסק יפני	3.00	5.00	2.00	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.11.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 05.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 20 בגוש 7228 בבעלות פרטית.

הוטען במגירה 2000 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 והמבקשים ידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

כל החורג לחלקת הדרך סומן בצהוב להריסה.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.09.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

א.לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרח
בכותבת מוהליבר 13 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וחקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4
יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

- 1.קומת מרתף: קומת מרתף עבור 4 מחסנים דירתיים, מאגר מים , ח.משאבות, שטח נילווח ליח"ד מספר 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומה זו)עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
מבואה קומתית הכוללת גרעין המדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
- 2.לכל גובה הבניין: מבואה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
- 3.קומת קרקע: קומת קרקע חלקית לייצירת קומה מפולשת. מבואת כניסה קומתית הכוללת גרעין מדרגות , פיר מעלית, ארונות טכניים, והמשך היח"ד 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומת הקרקע) עם מדרגות פנימיות.
- 4.קומה ראשונה: יח"ד 1 (החולשת לק.קרקע ומרתף) עם מדרגות פנימיות, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
- 5.קומות טיפוסיות 2+3: יח"ד אחת בכל קומה, עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
- 6.קומה 4: יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין עם פרגולה בנויה מעל.
- 7.קומה 5: קומת גג חלקית להמשך היח"ד מהקומה שמתחת, מרפסת גג לחזית הבניין עם פרגולה בנויה.
- 8.גג טכני משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).

9. פיתוח שטח: גינון ונטיעות במרווח הקידמי, נישות פחים וגז משולבים בחזית הבניין, חניית אופניים ושחרור עשן ממחסנים.

במרווח הצידי הצפוני בצמוד לחומה נישת שעוני מים, וסבכת דריכה. בעורף הבניין גינה פרטית מוצמדת ליח"ד שבקומת הקרקע ושחרור עשן מחדר משאבות.

סה"כ ייתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף 1, עבור 4 יח"ד.

ב. כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
4. ניוז זכויות בין הקומות
5. פטור ממרפסות שרות
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 ברוטו מ' במקום 4.0 ברוטו מ' המותר
7. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.95 מ נטו מ' במקום 2.5 מ' נטו מ' המותר
8. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית ואחורית
9. בנית פרגולה בנויה בחזית קדמית מעל מרפסת גג בקומת הגג
10. הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
11. קביעת תחנת מעלית לקומת חדר יציאה לגג

ג. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן -

ד. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענות המועלות בעיקרי ההתנגדויות בדבר הבקשה להקלה בקווי בניין אשר מביאה איתה הגבלה לשימוש בניין הסמוך ומניעה של מעבר סביר של אור השמש לדירות, שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי המבוקש בהתאם לתכנית המופקדת, להנחיות המרחביות ולמדיניות הוועדה כמו כן בהתאם להלכות דומות שאושרו באזור. בנוסף יובהר כי השינויים המבוקשים בבניין נשוא הבקשה, הינם חלק מתהליך התחדשות והתפתחות עירונית רצויה.

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
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	במידה וקיים גג אסבט בשטח המגרש - פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
3	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	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

#	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

שמעון ברנשטיין: המלצה לאשר את הבקשה.
איריס גלאי: להוסיף תנאי למתן היתר - רשות רישוי כיבוי אש.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

א.לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרח בכותבת מוהליבר 13 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וחקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

1. קומת מרתף: קומת מרתף עבור 4 מחסנים דירתיים, מאגר מים, ח.משאבות, שטח נילוה ליח"ד מספר 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומה זו) עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית. מבואה קומתית הכוללת גרעין המדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
2. לכל גובה הבניין: מבואה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
3. קומת קרקע: קומת קרקע חלקית לייצירת קומה מפולשת. מבואת כניסה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית, ארונות טכניים, והמשך היח"ד 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומת הקרקע) עם מדרגות פנימיות.
4. קומה ראשונה: יח"ד 1 (החולשת לק.קרקע ומרתף) עם מדרגות פנימיות, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
5. קומות טיפוסיות 2+3: יח"ד אחת בכל קומה, עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
6. קומה 4: יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין עם פרגולה בנויה מעל.
7. קומה 5: קומת גג חלקית להמשך היח"ד מהקומה שמתחת, מרפסת גג לחזית הבניין עם פרגולה בנויה.
8. גג טכני משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).
9. פיתוח שטח: גינון ונטיעות במרווח הקידמי, נישות פחים וגז משולבים בחזית הבניין, חניית אופניים ושחרור עשן ממחסנים.
- במרווח הצידי הצפוני בצמוד לחומה נישת שעוני מים, וסבכת דריכה. בעורף הבניין גינה פרטית מוצמדת ליח"ד שבקומת הקרקע ושחרור עשן מחדר משאבות.

סה"כ ייתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף 1, עבור 4 יח"ד.

ב. כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
4. ניווד זכויות בין הקומות
5. פטור ממרפסות שרות
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 ברוטו מ' במקום 4.0 ברוטו מ' המותר
7. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.95 מ נטו מ' במקום 2.5 מ' נטו מ' המותר
8. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית ואחורית
9. בנית פרגולה בנויה בחזית קדמית מעל מרפסת גג בקומת הגג
10. הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
11. קביעת תחנת מעלית לקומת חדר יציאה לגג

ג. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן -

- ד. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענות המועלות בעיקרי ההתנגדויות בדבר הבקשה להקלה בקווי בניין אשר מביאה איתה הגבלה לשימוש בניין הסמוך ומניעה של מעבר סביר של אור השמש לדירות, שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי המבוקש בהתאם לתכנית המופקדת, להנחיות המרחביות ולמדיניות הוועדה כמו כן בהתאם להלקות דומות שאושרו באזור.
- בנוסף יובהר כי השינויים המבוקשים בבניין נשוא הבקשה, הינם חלק מתהליך התחדשות והתפתחות עירונית רצויה.

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
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	במידה וקיים גג אסבט בשטח המגרש - פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 2 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	25-1439	תאריך הגשה	15/09/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שימוש חורג למגורים	

כתובת	ז'ורס ז'אן 4	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/50	תיק בניין	0294-004
מס' תב"ע	1, 2710, 3616, 58, 9077, ע1	שטח המגרש	333.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורות אפרת	טרומפלדור 6, רמת השרון 4726406
בעל זכות בנכס	דורות אפרת	טרומפלדור 6, רמת השרון 4726406
בעל זכות בנכס	רחל אפרת	בוסתנאי 63, רמת השרון 4722446
בעל זכות בנכס	עופרה קפלן אפרת	בוסתנאי 63, רמת השרון 4722446
עורך ראשי	אולג צ'רניקוב	בלפור 38, בת ים 5937116
מתכנן שלד	דוד ברוורמן	הרב הולנדר יצחק 1, מתתיהו 7191700

מהות הבקשה: (בניהו לוגסי)

אישור בדיעבד לשימוש חורג במחסן וחדר הסקה ליחידת דיור אחת בקומת מרתף בבניין מגורים קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף

מצב קיים:

בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף הכוללת חדר הסקה ומחסנים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1167	1935	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים חדש של 3 קומות המכיל 6 יח"ד מעל מרתף המכיל: חדר הסקה ומחסן
98-1148	05/07/1998	99-0629	06/07/1999	הקמת מעלית חיצונית.הריסת קומת קרקע קיימת והפיכתה לקומת עמודים מפולשת. הוספת 2 קומות עבור 2 דירות דופלקס. סהכ" בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג סה"כ 6 יח"ד
00-0931	14/05/2000	01-0926	29/10/2001	איחוד דירות, הגדלת מרפסות והוספת ממ"דים

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	יחידת מגורים	לא ניתן להמליץ לאשר שימוש כמגורים שכן נוגד את התכליות המותרות לפי תוכנית ע1

הערות נוספות:

במסגרת המפרט החתום של היתר בנייה מס' 3-990629 מ 29/06/99 צויין ששטח הדירה הקיימת בקומת המרתף הינו ללא היתר ויוחזר לשימוש הקודם עבור מחסן כלי בית וחדר הסקה, בהתאם למאושר בהיתר המקורי משנת 1935.

מביקורת של פיקוח על הבנייה מיום 14.04.26 עולה כי במקום קיימת דירת מגורים פעילה.

כעת במסגרת הבקשה הנידונה מבוקש לאישור בדיעבד שימוש חורג ממחסן וחדר הסקה בהיתר למגורים כאשר הנ"ל נוגד את המאושר בהיתר מס' 3-990629 משנת 1999 וכן נוגד את התכליות המותרות לפי תוכנית ע"1.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן וחדר הסקה לשימוש של דירת מגורים לתקופה של שנים/לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על השימוש החורג המבוקש במרתף עבור דירת מגורים שכן הנ"ל נוגד את רשימת התכליות המותרות לפי תוכנית ע"1.

תאריך הודעה אחרונה: 20/05/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 13.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.02.2026

הבקשה כוללת: שימוש חורג מחדר הסקה ליחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר במרתף

דרישת התקן: 1 מקומות חניה (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 מקום 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 25.03.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
התוכנית תואמת את המצב בשטח

(ע"י דניאל ארזי 14.04.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
נערכה ביקורת חוזרת בנכס
- התוכנית תואמת את המצב בשטח
- הממ"ד עדין לא בוצע
-הבקשה היא בדיעבד יש שימוש בנכס למגורים.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 22.12.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 17.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 50 בגוש 7078 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י בניהו לוגסי)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג המבוקש לאישור בדיעבד ממחסן וחדר הסקה בהיתר למגורים כאשר
הנ"ל נוגד את המאושר בהיתר מס' 990629-3 משנת 1999 וכן נוגד את רשימת התכליות המותרות לפי
תוכנית ע1.
טיוטת חווד דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג המבוקש לאישור בדיעבד ממחסן וחדר הסקה בהיתר למגורים כאשר
הנ"ל נוגד את המאושר בהיתר מס' 990629-3 משנת 1999 וכן נוגד את רשימת התכליות המותרות לפי
תוכנית ע1.
טיוטת חווד דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

תנאים למתן היתר

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

עמ' 309

מידע: 24-00357 רישוי: 25-1439 ת.בניין: 0294-004

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

	27/11/2022	תאריך הגשה	22-1898	מספר בקשה
	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	פנקס דוד צבי 45	כתובת
0478-045	תיק בניין	6212/1248	גוש/חלקה
1,175.00	שטח המגרש	1,568,3729 ע	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	מזל טוביאן	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	מנשה טוביאן	שוהם 50, ערד 8906785
בעל זכות בנכס	אפרים טוביאן	רוטשילד 2, חולון 5825671
בעל זכות בנכס	דבורה איטה הולצמן	בנימין מטודלה 29, תל אביב - יפו 6954825
בעל זכות בנכס	שרה קימלפלד	רב אשי 9, תל אביב - יפו 6939543
בעל זכות בנכס	חדוה שבי	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	יוסף בראל	עגור 9, רמת השרון 4703071
בעל זכות בנכס	נתן קטיפה	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	נורית ביטנסקי	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	שלמה ביטנסקי	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	נאוה נדיה חנוכה	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	אניה מניה (פמיליאן)	דרך נמיר מרדכי 90, תל אביב - יפו 6233506
בעל זכות בנכס	אסנת ססלר	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	ישועה שי טוביאן	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	אסנת גנץ	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	תמיר מגל	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	רנית כרמל	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	יעקב קטיפה	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	בת שבע גולן	אלוני ניסים 4, תל אביב - יפו 6291918
בעל זכות בנכס	אורן רז	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	רועי שלם	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	אדר אברבון	הדובדבן 208, באר יעקב 7030000
בעל זכות בנכס	נועה כהן	מלצ'ט 33, תל אביב - יפו 6382558
בעל זכות בנכס	ענבר אורן שלם	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	שני נתן הולצמן	הדובדבן 208, באר יעקב 7030000
בעל זכות בנכס	עידו כהן	מלצ'ט 33, תל אביב - יפו 6382558
בעל זכות בנכס	דניאל ליעד	רוזן פנחס 24, הרצליה 4659042
בעל זכות בנכס	צבי טוביאן	אירוס הארגמן 59, נתניה 4201644
בעל זכות בנכס	אסתר פרל	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	אילנה אליעז	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	שלומית צבעוני	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	צבי פורת	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	שלמה פורת	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	אביב פנחס	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	פלורה פרחא רבניאן	לח"י 3, רעננה 4320720
בעל זכות בנכס	טובה גולן	יהודה הלוי 13, בני ברק 5134316
בעל זכות בנכס	הלנה עובדיה	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	אייל ניומן	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	עמינדב ססלר	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	אריה רייפמן	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	ג'אנט גליה חזום	פני הגבעה 26, רמת גן 5253432
בעל זכות בנכס	מיכאל רפאל	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	שיר דגני	בן ציון ישראלי 41, גבעתיים 5323000
בעל זכות בנכס	אביחי קטיפה	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	יאנה קלמן זילברג	חכים אליהו 9, תל אביב - יפו 6912009
בעל זכות בנכס	מרינה גכטמן	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	פלורנס ג'ורג'יה רפאל	פנקס דוד צבי 47, תל אביב - יפו 6226111
בעל זכות בנכס	ביאטריס פטריסיה סורובצקי	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
בעל זכות בנכס	הלנה ויולטה יסינסקה	פנקס דוד צבי 45, תל אביב - יפו 6226109
עורך ראשי	גל מרום	גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון חן	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023, הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי לאור הסדרת מאגר השהייה במרתף (1-) ע"ח מקום חניה אחד שנדרש במסגרת בקרת תכן (לאחר ועדה) ואשר כתוצאה מכך גדל מספר מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן מ-7 מקומות חניה ל-7.95 מקומות חניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

להלן חוות דעת בוחנת תנועה וחניה מיום 19/04/2026:

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-19.4.26 ותכנית אדריכלית מ-24.3.26

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 45 יחידות דיור (44 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו-147.5 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

48.28 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 45.33 עבור מגורים ו-2.95 עבור המסחר

2 מקומות חניה לרכב נכים

10 מקומות חניה לאופנועים

46 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

44 מקומות חניה (כולל 2 מקומות לרכב נכה), מהם 42 מקומות תקינים ו-2 מקומות חניה חסומים לרכב פרטי

ב-3 מקומות מרתפי חניה

10 מקומות חניה לאופנועים במרתף

46 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

7.95 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

=====

1. לאשר הסדר חניה המתוכנן

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.95 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.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 19/04/2026, לתקן סעיף 2 בהחלטת הוועדה המקומית כמפורט: "לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 7.95 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן".

דרפט קודם**מהות הבקשה: (עידו קויפמן)**

הריסת בניין מגורים קיים (הבנוי ב-2 אגפים), בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב פנקס אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 45 יח"ד, כמפורט:

1. ב-3 קומות המרתפים: מחסנים דירתיים ו-44 מקומות חנייה (מתוכם 2 מקומות חניה עבור נכים),
2. 10 מקומות חניה לאופנועים עם גישה משותפת באמצעות 2 גרעיני חדרי המדרגות כלליים של הבניין ופירי מעליות.
3. במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגר מים.
4. במרתף אמצעי (2-): חדר טרפו עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממרתף עליון (1-).
5. במרתף עליון (1-): חדר ריכוז מונים וממ"מ למסחר.
6. קומת הקרקע: מבואת כניסה הפונה לרחוב פנקס ומבואת כניסה הפונה לשדרות סמאטס, חדר אשפה ונישת אשפה נוספת עבור מסחר בצמוד לה, 2 חדרי אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד, 4 יחידות מסחר בחזית הקדמית לרחוב פנקס.
7. בקומות 1, 3, 5, 6 ו-7 (בכל קומה): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות לחזית קדמית דרומית ומזרחית ומרפסת גזזטרה בחזית צד צפונית.
8. בקומות 2 ו-4 (בכל קומה): 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות לחזית קדמית דרומית ומזרחית ומרפסת גזזטרה בחזית צד צפונית.
9. בקומה 7: פרגולות מאלומיניום מעל מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית קדמית דרומית ומזרחית.
10. בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות לצד צפון ומזרח, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מאלומיניום ומרפסת גזזטרה בחזית צד צפונית.
11. על הגג העליון: מערכות טכניות עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין, מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) המוצמדת לדירת גג מתוכננת (להלן דירה מס' 21) באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי.
12. בכל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ופירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
13. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בגבולות המגרש, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת ירידה למרתפי חניה מקורה במרווח צדדי מערבי.

מצב קיים:

על מגרש תלת פינתי בין הרחובות פנקס ושדרות סמאטס, בניין מגורים בן 4 קומות (הבנוי ב-2 אגפים) עם חזית מסחרית לרחוב פנקס - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בקשה/שנה	היתר	שנה	
	1251	1955	היתר מקורי - הקמת בניין מגורים (הבנוי ב- 2 אגפים), בן 3 קומות ו- 2 חדרי כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית המכיל: 22 יח"ד (4 יח"ד בקומת הקרקע החלקית ו- 6 יח"ד בכל קומה טיפוסית).
	737	1958	שינויים ותוספת בנייה בכוללים מילוי קומת עמודים חלקית ע"י הוספת 6 יחידות מסחר לחזית רחוב פנקס.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 29 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 22 מבעלי הזכויות בנכס (בשלמות), נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ל- 7 בעלי זכויות בנכס (בשלמות) אשר לא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	8 קומות וקומת גג חלקית	8 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' פנקס:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי מזרחי לשד' סמאטס:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי צפוני לשד' סמאטס:	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצד צפון:	3.00 מ'	3.00 מ'	
לצד מערב:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרש הגדול מ- 750 מ"ר תכנית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש: $1175 \text{ מ"ר} = 50\% * 587.5 \text{ מ"ר}$	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 587.5 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	27% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים עבור מגורים 4842.26 מ"ר = 54 יח"ד.	45 יח"ד	
רצועה מפולשת בבניין פינתי:	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	מוצעת רצועה מפולשת (קולונדה) רציפה לחזית רחוב פנקס הכוללת את פינת הבניין הפונה לקרן רחוב פנקס ושדרות סמאטס ובאורך	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה בין רצפות:	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ'. קומות מגורים 1-8 (כולל קומת גג חלקית): עד 3.30 מ'	5.00 מ' בקומת הקרקע בהתאם למותר. 3.30 מ' בכל הקומות בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית: שטח: נסיגות:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות מחזית הבניין. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	השטח המוצע לבנייה על הגג הינו בהתאם למותר. 2.00 מ' לחזית רח' פנקס 3.00 מ' לחזית שד' סמאטס - מזרח. 2.00 מ' לחזית שד' סמאטס - צפון.	
גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג, גרעין מדרגות ומערכות טכניות על הגג עד 5.00 מ'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	4.50 מ' (ברוטו) מפלס מעקה הגג. 4.50 מ' באזור גגות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעיני המדרגות המשותפים של הבניין.	
מרפסות: קו בניין קדמי לפנקס: קו בניין קדמי מזרחי לשד' סמאטס: שטח: ממוצע שטח: הוראות	עד 1.60 מ' מקו בניין עד 1.60 מ' מקו בניין עד 14 מ"ר ליח"ד סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (540 מ"ר). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.55 מ' 1.43 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (540 מ"ר) בממוצע של 12 מ"ר. מרפסות מוצעות בצורה אחידה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי:			
מצללה על הגג: נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה גג צפוני 1.40 מ' ממעקה גג מזרחי 1.25 מ' ממעקה גג דרומי	
גובה:	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה (כולל גובה הקורות העליונות)	3.00 מ' בחזית קדמית, צפונית, מזרחית ודרומית.	
ברוכות שחייה:	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בהתאם לתנאים הבאים: - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' - ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף כנדרש - עפ"י תקנות הבטיחות.	מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מרפסת גג קדמית דרומית, פרטית הכוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות תכנית 3729א'. הערה: הוצג פרט בריכת שחייה וחדר מכונות בהתאם לנדרש.	
מזגנים:	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד בתחום מסתורי כביסה וע"ג גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בתקנות)	
מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד ופנים בצורה אחידה עבור כל הדירות בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג החלקית (למעט פתרונות לתליית כביסה עבור 2 יח"ד מתוכננות בקומת הקרקע)	כתנאי טכני תידרש הצגת פתרון לתליית כביסה עבור 2 דירות גן מתוכננות בקומת הקרקע.
בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1 ו- 3729א'.			
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	3 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) עד 3.50 מ' (ב-4 קומות תחתונות)	במרתף עליון: עד 3.55 מ' במרתף אמצעי: עד 3.00 מ' במרתף תחתון: עד 2.75 מ'	
שימושים:	חניה, שטחים נלווים, משותפים, מחסנים דירתיים,	במרתף עליון: חניה, מחסנים דירתיים, חדר ריכוז מונים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחים טכניים,	וממ"מ למסחר. במרתף אמצעי: חניה, חדר טרפו ומחסנים דירתיים. במרתף תחתון: חניה, חדר משאבות, מאגר מים ומחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על סה"כ מספר יחידות הדיור בפרויקט (45 יח"ד) ובשטח של עד 12 מ"ר.	ב- 3 קומות מרתף, מוצעים 17 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר.	
שטחי אחסנה בקומת מרתף תחתונה (-3):	בקומות המרתף התחתונות יותר מחסנים דירתיים/מחסנים משותפים ששטחם הכולל אינו עולה על 5% משטח אותה קומה.	בקומת מרתף (-3) מוצעים מחסנים דירתיים בסך שטח של 35.55 מ"ר המהווה 3.55% מסך שטח הקומה.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א\3729 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחין חדירי מים שווה 176.25 מ"ר	לפי חישוב עורך: 182.30 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי (פנוי מבינוי תת קרקעי) המהווים 15.40% (כולל זיקות הנאה) משטח המגרש 1175 מ"ר.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה גובה גדרות בגבולות המגרש הינו תואם למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.
	כן	מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות.
	כן	מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.
	כן	תוכננו 33 מתקנים סולאריים לכל יח"ד והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה.
	כן	הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה, פירים יעודיים בשטחי דירות ומבואות הקומות המשותפות. הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.
	כן	מוצעות מצללות מעל מרפסות גג קדמיות בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.
	כן	גובה מפלסי הכניסות המתוכננות = 10.30 מ' גובה ב- 0.20-0.30 מ' באזורי הגובלים באזורי 2 הכניסות הראשיות בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	

הערות נוספות:

1. לאור סוגיה רוחבית שעלתה במסגרת קיום פורום של נציגי צוותי רישוי ותכנון, בנושא החלת סעיף 4.1.2.ח(2)(ב) לתכנית רובע 4 המאפשר סגירת חלקית של רצועה מפולשת במספר מקרים, בין היתר בבניינים פינתיים, לפיו אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין.
- ביום 04/06/2023 התקבלה התייחסות השירות המשפטי לנושא, כמפורט :
" ככלל לא ניתן לעשות שימוש בסעיף זה היכן שקיימת חזית מסחרית בשעה שלפי תכנית המסחר נדרשת קולונדה והוראות תכנית רובע 4 בדבר רצועה מפולשת לא שינו דרישה זו אך במקרה של בניין פינתי עם חזית מסחרית אחת, ניתן יהיה לעשות שימוש בסעיף זה בחזית שאינה מסחרית, תוך התייחסות בחישוב לאורך שתי החזיתות.
- ברחובות ראשיים לפי תכנית רובע 4, בחזית הנוספת בה תתאפשר סגירה כאמור, יש לעמוד על ההוראה בדבר זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.1.ה(6) לתכנית רובע 4 עד לגבול המסחר.
- חרף האמור, במקרה הנדון ונסיבותיו המיוחדות במגרש נשוא הבקשה, לאור העובדה שהחזית לשד' סמאטס פונה הלכה למעשה לקיר אטום והמדרכה אשר אמורה להיות בתחום זיקת ההנאה אינה מובילה לשום מקום. ניתן לעשות שימוש בהוראות סעיף 6.1.ה(6) הדורשת בבניינים פינתיים זיקת הנאה גם בחזית הפונה לרחוב שאינו מסחרי אך לא להחיל את יתר ההוראות הקבועות בסעיף 4.1.2.ה(4), אליו מפנה הסעיף בכל הנוגע להוראות בדבר האיסור לבניה בתת הקרקע, שכן אין במקרה דנן לאיסור זה כל תכלית"
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. (5281) כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "IQC מכון לבקרה ואיכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729 א'.
4. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבניה המבוקש מטעם רשות העתיקות בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.
5. יובהר כי המוצע התכנוני הינו תואם את הנחיות צוות התכנון והרישוי אשר נמסרו לעורך הבקשה במסגרת פגישות תאום מוקדמות אשר נערכו עמו בתאריכים: 25/07/2021 ו- 23/01/2022.

חו"ד מכון הרישוי**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.01.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר' מתוקנת על ידי נדב פרסקו

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 45 יחידות דיור (44 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 147.5 מ"ר

שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

49 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

10 מקומות חניה לאופנועים

46 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

41 מקומות חניה תקניים ו - 1 מקום חניה חסום לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

10 מקומות חניה לאופנועים במרתף

46 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסר: 7 מקומות חניה לרכב פרטי

לא ניתן לתכנן את כל המקומות החניה לרכב פרטי הדרושים למילוי התקן מהסיבות הבאות:

1. הפרויקט מתוכנן עם חזית מסחרית לכל האורך, לכן בשביל פגיעה מינימלית בחזית המסחרית מתוכננת רמפה חד סטרית דו כיוונית.
2. ניתן לתכנן רמפה חד-סטריית אשר תשמש לכניסה וליציאה בתנאי שהחניון משרת עד 40 מקומות חניה.
- יש שוני בין תכנית קומת קרקע בנספח תנועה ותכנית קומת קרקע בתכנית אדריכלית.
- דרוש לתקן נספח תנועה בהתאם לתכנית אדריכלית ולטעון נספח תנועה מתוקן במגירה 1500. התווסף תנאי בהתאם.

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

רקע כללי:

הבקשה עברה התייעצות עם יוני שרוני ותיאום עם בוחנת הרישוי בדבר מיקום כניסת הרכבים והעצים. העצים אושרו לכריתה כי מצויים בתווי הבניה ומשאת הרכבים.

מדובר בבנין פינתי בחלקו המזרחי בהגדרה של מחלקת התכנון (גם אושר ע"י מחלקת תכנון תנועה) ולכן לא אושר מיקום כניסת רכבים מהצד המזרחי.

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 15,515.

יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 7,815 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

התכנית מאושרת.

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

עמ' 321

מידע: 22-01832 רישוי: 22-1898 ת.בניין: 045-0478

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אקליפטוס?? המקור	17.00	48.00	11.00	שימור	15,916.00
2	אקליפטוס?? המקור	8.00	33.00	5.00	שימור	5,642.00
3	אקליפטוס?? המקור	18.00	60.00	12.00	שימור	24,869.00
4	קליסטמון?? קינגס פארק	8.00	15.00	4.00	כריתה	509.00
5	אראוקריה?? רמה	12.00	18.00	6.00	כריתה	1,373.00
6	פיקוס?? השדרות	18.00	86.00	13.00	העתקה	41,802.00
7	דקל?? טבעות	9.00	18.00	4.00	כריתה	3,888.00
8	ברוש?? מצוי צריפי	15.00	25.00	2.00	כריתה	5,004.00
9	פיקוס?? חלוד	5.00	26.00	5.00	כריתה	4,458.00
10	ברכיכטון?? דו גוני	3.50	11.00	1.50	שימור	627.00
11	ברכיכטון?? דו גוני	4.00	16.00	3.00	שימור	1,768.00
12	פלפלון?? דמוי אלה	3.00	30.00	5.00	שימור	678.00
13	הדר?? קלמנטינה	7.00	10.00	5.00	כריתה	283.00

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב פנקס אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 45 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 7 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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)
2	אישור רשות הכבאות
3	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

#	תנאי
	מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,515 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 6 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3729א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.

#	תנאי
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועות הקרקע במרווח קדמי דרומי ומזרחי (עד לגבול מסחר) כזיקת הנאה לציבור
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות
9	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20	
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-23-2 מתאריך 06/07/2023	

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב פנקס אשר חזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 45 יח"ד.**
2. **לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 7 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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)
2	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,515 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 6 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
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
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3729 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועות הקרקע במרווח קדמי דרומי ומזרחי (עד לגבול מסחר) כזיקת הנאה לציבור
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 2 מתאריך 13/05/2026

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 19/04/2026, לתקן סעיף 2 בהחלטת הוועדה המקומית כמפורט: "לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 7.95 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן".

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)
2	אישור רשות הכבאות
3	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,515 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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	הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#	תנאי
5	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
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
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 6 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3729א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועות הקרקע במרווח קדמי דרומי ומזרחי (עד לגבול מסחר) כזיקת הנאה לציבור
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות
9	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1801	תאריך הגשה	24/12/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	8 1362, 6 1362	שכונה	נחלת יצחק	
גוש/חלקה	9256/20	תיק בניין	1362-006	
מס' תב"ע	9018, 4491, 367, ע1, קיי, תמ"א/1, תעא/4491(1)	שטח המגרש	2,504.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734
בעל זכות בנכס	ר.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון קטה	המגינים 13, פתח תקווה 4944213

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 06.05.2026)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
המלצה שלילית

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ונמצאו ליקויים בתחנת תנועה וחניה
תיקון הליקויים כרוך בשינוי של תוכנית הבקשה להיתר, ולכן לא נוכל להמליץ לוועדה לאשרה.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 06.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-21/09/2025 ותכנית אדריכלית נטענה ב-04/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר (תאי שטח 505B, 104B) בהתאם לתב"ע 4491 תע"ש השלום שלב ב':
א. 164 יחידות דיור (128 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-36 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר)
ב. 626 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע 4491 ובתכנית עיצוב 4491:

177 מקומות חניה לרכב פרטי (164 למגורים ו-13 למסחר) לפי תקן 1:1 למגורים ותקן 1:50 למסחר
25 מקומות חניה לאורחים למגורים
6 מקומות חניה לרכב נכה (4 למגורים ו-2 למסחר)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי
40 מקומות חניה לאופנוע (33 למגורים ו-7 למסחר)
167 מקומות חניה לאופניים (164 למגורים ו-3 למסחר)

דרישת התקן לאחר חריגה מהמדיניות לצורך הפחתת תקן החניה למסחר:

- 164 מקומות חניה לרכב פרטי (164 למגורים ו-0 למסחר) לפי תקן 1:1 למגורים ותקן 0 למסחר
- 25 מקומות חניה לאורחים למגורים
- 4 מקומות חניה לרכב נכה (4 עבור מגורים ו-0 עבור מסחר)
- 2 מקומות חניה לרכב תפעולי
- 40 מקומות חניה לאופנוע (33 עבור מגורים ו-7 עבור מסחר)
- 167 מקומות חניה לאופניים (164 עבור מגורים ו-3 עבור מסחר)

מתוכנן:

- 153 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 קומות החניון התת קרקעי (חלק מהחניות לרכב פרטי במכפילי חניה)
- 25 מקומות חניה לאורחים למגורים בשטח החניון
- 2 מקומות חניה לרכב תפעולי בקומת חניון 1-
- 4 מקומות חניה לרכב נכה בשטח החניון
- 40 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
- 168 מקומות חניה לאופניים: 94 מקומות בחניה בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-74 בשטח הפיתוח מתכנן תנועה: אנדריא

חסר:

- 11 מקומות חניה לרכב פרטי (למגורים)

נתונים:

1. מבוקשת הקלה לביטול תוספת 15% חניות עבור אורחים
2. מבוקשת חריגה ממדיניות "תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב", אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" עבור שטחי המסחר.
3. בתקנון תכנית העיצוב נכתב כתנאי להיתר-"סגירת הרמפה וחדר האשפה במגרש 104A ייעשה מיד עם קבלת תעודת גמר למגרש B104. באחריות בעלי הקרקע יהיה להגיש היתרי בניה (בהתאם לבעלות) ולבצע את כל השינויים בפועל עד לקבלת תעודת גמר למגרש 104B".

חוות דעת:

1. לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת לביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים, אשר נדרשות בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.10.1 בתכנית 4491, מאחר ותקנות סטייה ניכרת החלות על הבקשה הנדונה קובעות כי "סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי לרכב הינה סטייה ניכרת".
2. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות 9072 לצורך הפחתה במקומות החניה למסחר מאחר ובתחום התכנית עובר הקו הכחול של תת"ל 102, תכנית לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א, ותכנון קומות המרתף והביסוס בפרויקט נעשה בתיאום מול נת"ע ובהתאם למגבלות תת"ל 102.

לא ניתן להשלים את חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה מאחר ונדרשת השלמת חומר:

1. מאחר ולא ניתן לאשר את ההקלה לביטול חניית האורחים, יש לתכנן 164 חניות לרכב פרטי (לפי תקן 1:1 למגורים), 25 חניות אורחים ו-4 חניות נכים (כאשר מומלץ לאשר תקן 0 למסחר ניתן שלא לתכנן חניות נכים למסחר)
2. יש לסמן על גבי התכנית ועל גבי נספח התנועה את 25 חניות האורחים בצבע שונה ובטקסט מתאים.

לאחר השלמת הדרישות יש להעלות נספח תנועה מתוקן אל מגירה 1500 ותכנית אדריכלית מתוקנת אל מגירה 100 ולשלוח פניה אל "תחנת תנועה וחניה - מכון הרישוי" לצורך בדיקה חוזרת.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

אישור של מאיר ראובן לחפינוי באמצעות שתי מכולות דחס הוטען במסמכי התוכנית מה-17.9.2025.

הוראות מדויקות נמצאות באישור עצמו.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

הבקשה משויכת לבקשה לחפירה ודיפון 34303.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
מחוץ למגרש קיימים 3 עצים לחשימור ובתוך המגרש קיים עץ שאינו בר הגנה.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700מ לעץ - סומנו בתוכנית.
סומנו בתי גידול מעל המרתף העליון.
סכמת חלחול: תקינה ותואמת תב"ע.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

כל דרישות התחנה התמלאו, למעט כיוון פתיחת הדלתות.
אין לפתוח דלתות ושערים כלפי המרחב הציבורי - התווסף תנאי טכני.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
2	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
3	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	כריתה	
4	זית אירופי	4.00	15.00	4.00	שימור	2,041.00

מהות הדיון הנוסף:

1. תיקון החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0121 מתאריך 03/12/2025 וביטול הקלה שאושרה עבור ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים הנדרשות בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.10 ס"ק 1 בתכנית 4491 שכן ההקלה מהווה סטייה ניכרת.

נימוקי הדיון הנוסף:

- תקנה 2(15) בתקנות סטייה ניכרת החלה על הבקשה הנדונה שהוגשה בדצמבר 2024 קובעת כי "סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי לרכב " הינה סטייה ניכרת, על כן, לא ניתן לאשר הקלה לביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים הנדרשות בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.10 ס"ק 1 בתכנית 4491.
- נוכח האמור, לצורך בחינת פיתרון עבור תקן החנייה הנדרש, ניתנה חוות דעת של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לנושא (ראה מטה) והוצעה האפשרות לבעלי העניין לבצע התיקונים וההתאמות הנדרשות לטובת תיקון התכנית בהתאם, אך לא הובע רצון לתיקון התכנית והתבקש לשבץ את הבקשה כפי שהיא ללא דיחוי. לפיכך הבקשה מובאת לפתחה של הוועדה לתיקון החלטה בהינתן שההקלה לביטול חניות אורחים מהווה סטייה ניכרת, נדרש להסדיר את חניות האורחים כנדרש בתכנית החלה ולקבוע קרן חניה תחת מקומות החניה החסרים.
- הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון ההחלטה בכפוף למתן זכות טיעון למבקש ההיתר ועורכי הבקשה שיזמונו לדיון בוועדה לטיעון בע"פ ובכתב לנושא ביטול ההקלה ותיקון ההחלטה כאמור, טרם קבלת ההחלטה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י הילה גל)

בהתאם לנאמר לעיל, לזמן את מבקשי ההיתר לזכות טיעון בע"פ לצורך שמיעת עמדתם מדוע בנסיבות לעיל אין מקום לבטל את ההחלטה לאישור הקלה לביטול חניות אורחים כנקבע בתכנית החלה. בכפוף למתן זכות הטיעון כאמור, לתקן את החלטת וועדת משנה מספר 25-0121-2 מתאריך 03/12/2025 ולבטל את ההקלה לביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים הנדרשות בהתאם לתכנית 4491 שכן ההקלה מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה..

1. נוכח האמור, יש לבצע תיקונים בתכנית החניה, לקבוע קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים והשלמת המסמכים הנדרשים בהתאם לחו"ד מכוון הרישוי.

דרפט קודם**מהות הבקשה: (הילה גל)**

הבקשה מתייחסת לשלב ב' במגרשים 104B המיועד לבינוי מרקמי של 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור 164 יח"ד, ומגרש B-505 המיועד לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לפי תכנית 4491 המהווים חלק מפרויקט תע"ש השלום ולפי תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491(1). קיים היתר מס' 25-0842 לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע זמניים עד גבולות המגרש, לעומק של 4 קומות מרתפים (עד לעומק של כ-17 מ' (עומק של 4 קומות מרתף).

כעת מבוקש הקמת בניין חדש למסחר ומגורים, בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, 5 יחידות למסחר בקומת הקרקע מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש, כמפורט:

- ב- 4 קומות המרתף: מקומות חניה לרכב פרטי, מקומות חניה לרכב נכה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות ומעליות, חדר משאבות ומאגר מים, חדר אופניים.
 - בקומת הקרקע: 5 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר, לובי כניסה, רמפה דו כיוונית למרתף חניה מרחוב 1362 וקולונדה ברוחב 4 מ'.
 - בקומה 1: 11 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומות 2-3: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומות 4-5: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 6: 10 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומות 7-8: סה"כ 20 יח"ד, 10 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 9: 5 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מועדון דיירים עם מרפסת גג ופרגולה.
 - בקומות 10-19: המשך למגדל מגורים 120 יח"ד (6 יח"ד בקומה), ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 21: 4 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 22: 2 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה עם בריכת שחיה לכל דירה.
 - בקומת הגג הטכנית: מאגרי מים וחדר משאבות.
 - על הגג העליון: פתחי גישה למאגרי המים ומתקן לניקוי חזיתות.
- במגרש: פיתוח שטח, גיבון, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתפי חניה מרח' חפץ חיים, צובר גז בחלק הצפוני של הפיתוח במגרש, אזורי ישיבה ביציאה מהמסחר.

מצב קיים:

המגרש ריק (מתחם תע"ש מגן לשעבר).
קרקע פנויה מבינוי או מתקנים התכנית ממוקמת ברובה על מגרשי תעשייה אשר פונו. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים. במגרש הסמוך, תא שטח 300 שוכן מבנה תע"ש אשר הוגדר כמבנה לשימור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד עומק של 17- מ' (עומק של 4 קומות מרתף). עם עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר, גידור האתר
25-0138		25-0842	02/09/2025	

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הוצג הסכם חכירה מהוון שהנכס בבעלות חברת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ בע"מ.
הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של החברה מר' רון קטה.
לפי סעיף 336 נמסרו הודעות לגבי העוגנים למנהל מקרקעי ישראל ולבעלי הזכויות בחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1, 4491

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80%	כ- 84%	
גובה קומה	4 מ'	2.60 מ'	
מס' קומות	4	4	
שימושים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים	
שטחי שירות	12,520 מ"ר	10,006 מ"ר	

תע"ש השלום מגרשים 104B ו-505B תכנית ע1, ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	14028 מ"ר מגורים	14,333 מ"ר מגורים	305 מ"ר מעודף שטחי שירות למגורים ניתן לפי הוראות בטבלה 5
שטחים למטרות עיקריות	626 מ"ר מסחר	621 מ"ר מסחר	
שטחי שירות	5,611 מ"ר מגורים	4939 מ"ר מגורים	עודף 672 מ"ר לעיקרי
שטחי שירות	125 מ"ר מסחר	125 מ"ר מסחר	
קוו בניין קדמי לרח' חפץ חיים	0 מ' בקומת הקרקע	כ-0.80 מ' בקומת הקרקע	
רוחב קולונדה	4 מ'	3.20 מ'	
קווי בניין			

עמ' 332

מידע: 24-00936 רישוי: 1801-24 ת.בניין: 1362-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי	0 מ'	10 מ'	
צדדי	4 מ'	4 מ'	
אחורי	0 מ'	10 מ'	
מרפסות	1968 מ"ר מגורים	1968 מ"ר מגורים	
גובה מבנה	95 מ'	90 מ'	
מספר קומות	23 למגדל	23 למגדל	2 פורסמה הקלה בהתאם להוראות תכנית העיצוב המאושרת
גובה קומה	3.30 מ' - 3.60 מ'	3.50 מ'	
גובה קומה	6 מ'	7.50 מ'	1.50 מ' פורסמה בהקלה בהתאם להוראות תכנית העיצוב המאושרת
מספר יחידות דיור למגרש	164 יח"ד	164 יח"ד	

התאמה לתקנון תכנית עיצוב אדריכלי תא/תעא 4491/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנים בנייה מרקמית : 7 קומות ועד 23 קומות על קרקעיות ועד 5 קומות מרתף	בהתאם	בהתאם	
חומרים חזיתות חומר עיקרי חיפוי קל בגוון בהיר	בהתאם	בהתאם	
חזית חמישית	גובה קומה טכנית עד 5 מ'	בהתאם	
כניסות המבנים הכניסות הראשיות ללובאי המבנים יעשו מכיוון רח'	בהתאם	בהתאם	

עמ' 333

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חפץ חיים מבואת הכניסה הראשית גם לדרך השלום			
קומת הקרקע/ קומה מסחרית עם לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים	בהתאם	בהתאם	
שטחים פתוחים/זיקות הנאה ? כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש , לרבות בין הביניים מועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה כל המגרש יפותח ברצף עם סביבתו ללא גדרות וחסמים . פיתוח השטחים בזיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום	בהתאם	בהתאם	
בנייה ירוקה	בהתאם	בהתאם	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אווורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	

עמ' 335

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

הערות נוספות:

הוראות תכנית 4491

התכנית ממוקמת בסמוך לגבול ת"א גבעתיים. תחומה בדרך השלום מדרום, רח' עליית הנוער ממזרח ובמבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב. תכנית בינוי כוללת הגדרה לרחובות המקיפים את המתחם באמצעות בינוי של 7 קומות, מבנים בגובה 9 קומות, 23 קומות ומגדל מגורים אחד בגובה 52 קומות בפינה הצפון מזרחית של התכנית. הבינוי מתוכנן סביב מערכת שטחים פתוחים אשר במרכזה שצ"פ בגודל של כ- 5 דונם. מוצעת חיבוריות לשכונת נחלת יצחק לרח' דרך השלום, ציר שדרות ההשכלה ורח' עליית הנוער באמצעות המשך רח' חיי אדם, רח' חפץ חיים והמשך רח' תוצרת הארץ כשדרת הולכי רגל ורוכבי אופניים. בין המבנים מוצע מערך חללים פתוחים המשלבים אזורים מסחריים ליצירת סביבה רב גונית ושימושים מעורבים.

בנייה בשלבים

לפי תכנית העיצוב סעיף 1.10 ב', התכנון מוצע בשני שלבים:

כניסות כלי הרכב לחניונים מתוכננות בהתאם לשלביות הביצוע: בשלב א' (זמני) רמפת כניסה לרכב רגיל מחלקו הצפוני של מגרש A 104 ובשלב ב' (עתידי וסופי) רמפת כניסה למשאית ולכלי רכב עבור שני המגרשים תהיה מחלקו הצפוני של מגרש B104, ותבוטל רמפת הכניסה ממגרש A 104. שלביות הפרויקט והשפעתה על קומת הקרקע:

- כניסת רכבים לחניון תת קרקעי תהיה בשני השלבים מרחוב חפץ חיים, בשלב א' ממגרש A104 בחלקו הצפוני ובשלב ב' ממגרש B104 בחלקו הצפוני. בשלב ב' תבוטל הרמפה וחדר האשפה משלב א', ובמקומה יוקם שטח משותף לרווחת הדיירים.
- רמפת הכניסה לכלי רכב תהיה בתחום הנפת הבנוי. בשלב א' הרמפה תקורה בחלקה באמצעות פיתוח "דמוי גבעה" בחלק הפנימי של המגרש על מנת לאפשר גובה למעבר רכבים בתת הקרקע. בשלב ב' הרמפה ממגרש B104 תהיה כולה בתחום הבינוי והפיתוח המוגבה של שלב א' יפורק ופיתוח הרחבה יבוצע במפלס אחד רציף.
- בשלב ב' תתקיים זיקת הנאה בתת הקרקע בין המגרשים והחניון יאוחד.
- פינוי אשפה – בשלב א' ימוקם חדר הדסחנית בקומת הקרקע במגרש A104. בשלב ב', פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה בתת הקרקע. הכניסה תהיה מהרמפה של מגרש B104, והשטח אשר שימש לחדר הדסחנית בשלב א' יבוטל ובמקומו יוקם חניון אופנים / שימוש אחר לטובת הדיירים.

תכנית עיצוב**בהתאם לסעיף 10.1 ג',**

- א. תוכנית העיצוב נערכה בהתאם לתוכנית הראשית וכן מציגה בנוסף חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות, שיובאו לדיון בוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה, ביניהן:
 1. הגדלת הצפיפות ב-10% ובכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא התמהיל.
 2. גובה קומות- גובה קומת מסחר עד 7.5 מ' ברוטו במקום 6 מ'.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת קומת קרקע מ-6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד 7.5 מ'
2	צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
3	חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים
4	הסטת קו בניין קידמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ אחורה
5	חדירת עוגנים לחלקות גובלות
6	תוספת עד 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים לטובת שיפור התכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 11/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
2	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
3	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
4	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
5	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע'1 וחוק התכנון והבניה
6	ניתן להמליץ על תוספת 2 קומות בבניין המרקמי לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 09.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-21/09/2025 ותכנית אדריכלית נטענה ב-04/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש (תאי שטח 505B, 104B לפי תב"ע 4491 תע"ש השלום שלב ב') של מגורים ומסחר:
א. 164 יחידות דיור (128 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-36 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר)
ב. 626 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע 4491 ובתכנית עיצוב 4491:

220 מקומות חניה לרכב פרטי (180 למגורים, 25 עבור אורחים ו-15 למסחר)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי
6 מקומות חניה לרכב נכה (4 למגורים ו-2 למסחר)
40 מקומות חניה לאופנוע (33 למגורים ו-7 למסחר)
167 מקומות חניה לאופניים (164 למגורים ו-3 למסחר)

דרישת התקן לאחר הקלה לביטול חניות אורחים ובהתאם לחריגה ממדיניות:

182 מקומות חניה לרכב פרטי (180 למגורים, 0 עבור אורחים ו-2 למסחר)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי
6 מקומות חניה לרכב נכה (4 עבור מגורים ו-2 עבור מסחר)

40 מקומות חניה לאופנוע (33 עבור מגורים ו-7 עבור מסחר)
167 מקומות חניה לאופניים (164 עבור מגורים ו-3 עבור מסחר)

מתוכנן:

182 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה, ב-4 קומות החניון התת קרקעי (חלק מהחניות לרכב פרטי במכפילי חניה)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי בקומת חניון 1-
40 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
168 מקומות חניה לאופניים: 94 מקומות בחניה בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-74 בשטח הפיתוח מתכנן תנועה: אנדריא

נתונים:

- 1. בתקנון תכנית העיצוב נכתב כתנאי להיתר-"סגירת הרמפה וחדר האשפה במגרש 104A ייעשה מיד עם קבלת תעודת גמר למגרש B104. באחריות בעלי הקרקע יהיה להגיש היתרי בניה (בהתאם לבעלות) ולבצע את כל השינויים בפועל עד לקבלת תעודת גמר למגרש 104B.
- 1. פורסמה הקלה- ביטול תוספת 15% חניות עבור אורחים
- 2. מבוקשת חריגה ממדיניות "תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב", אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" עבור שטחי המסחר.

חוות דעת:

ניתן להמליץ על אישור ההקלות המבוקשות והחריגה ממדיניות בשל הסיבות הבאות:
א. תכנית העיצוב נערכה בהתאם לתכנית הראשית 4491 וכן מציגה בתוכה חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות, ביניהן ביטול תוספת 15% חניות אורחים
ב. בתחום התכנית עובר הקו הכחול של תת"ל 102 – התכנית לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א.
ג. תכנון קומות המרתף והביסוס בפריקט נעשה בתיאום מול נת"ע ובהתאם למגבלות תת"ל 102.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

התקבל אישור של מחלקת התברואה לפתרון האשפה המוצע - באמצעות שתי דחסניות. התחנה מאושרת.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

בקשת המשך לבקשה לחפירה ודיפון שמספרה 34303.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. מחוץ למגרש קיימים 3 עצים לחשימור ובתוך המגרש קיים עץ שאינו בר הגנה.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700מ לעץ - סומנו בתוכנית. סומנו בתי גידול מעל המרתף העליון.
סכמת חלחול: תקינה ותואמת תב"ע.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

כל דרישות התחנה התמלאו. התווסף תנאי טכני בנושא כיוון פתיחת דלתות.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	וושניגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
3	וושניגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	כריתה	0.00
4	זית אירופי	4.00	15.00	4.00	שימור	2,041.00

חו"ד נוספות

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 10.09.2024)

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

מי אביבים - (ע"י 11.11.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 19.09.2024)

המלצה לתת היתר
הוגשה תצ"ר ונרשמה סופית בטאבו

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 20 בגוש 9256 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה .

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

הוטען אישור איכות הסביבה ביחס למיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום

תוכננה גדר רציפה לאורך הגבול עם המגרש החום וחלקת השצ"פ .

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאי לגמר:

- 1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.
- 2) אישור אגף הנכסים.

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

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 28.10.2024)

נדרש תאום לפני היתר

עמ' 340
מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006
מומלץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בתנאי התאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה.
תנאי להיתר בניה:

1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן
 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב
 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר
 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות
 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
- תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 27.10.2024)**
המלצה לתת היתר

- חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה גל)**
4. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
 5. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא4491/ סעיף 10.1 ג':
 - הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.
 - **צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.**
 - **חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.**
 - **הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.**
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר	
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר	
#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

מיטל להבי: מדובר בקרקע מזהמת?

אודי כרמלי: המגרשים שווקו, יש תבע מאושרת, לעניין הטיהור, המנגנון מדבר על מכון טיהור שנבנה במקום, הבעייה המרכזית שהזיהום מים לא נמצא שם. הבעייה שעדיין בקרקע. מכון הטיהור שואב את מי התאום, יש לו 20 שנה קדימה לשאוב. הקרקע הוחלפה אין זיהום.

מיטל להבי: למה אנחנו נותנים את ההקלות לגבי החניות?

אלחנן זבולון: באופן עקרוני נותנים את תקן החנייה 0-8.

איריס גלאי: הכל אושר במסגרת תוכנית העיצוב.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

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

1. **לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.**

2. **לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491 סעיף 10.1 ג':**

- הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.
- צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
- חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.

- הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברחוב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן. 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב. 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר. 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות. 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה

#	תנאי
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה 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 13/05/2026:

הילה גל: מביאים את הבקשה לדיון נוסף לצורך ביטול הקלה מדובר על הקלה של 15% תוספת לחניות אורחים לפרויקט שהחכמנו ולמדנו שזה מהווה סטייה ניכרת, אישור ההקלה. קיימת חוות דעת חדשה של תנועה וחנייה מתוקנת לפי ביטול ההקלה, מאפשרת את תכנון הפרויקט. היו מספר פגישות טלפוניות עם עורכי הבקשה והצגנו להם את הפתרון, מה שקרה שזה לא עלה בקנה אחד עם מה שהחלטנו.

אלחנן זבולון: אני מבין שרוב הדיון פה הוא משפטי.

אורית מילבאור: נמצאים כאן איתי עו"ד אייל תיאודור שור, רון קטה, מיכל שרייבר אדריכלית החברה. באמת הנושא הוא משפטי, אנחנו עשינו גם את תוכנית העיצוב שכללה את 2 המגדלים, מדובר במגדל השני, במסגרת תוכנית העיצוב ודיונים שהיו לנו עם המחלקות השונות, ביקשנו לבטל את חניות האורחים, שזה כבר לא על פי מדיניות העירייה לבנות כמה שיותר חניות, אלא לצמצם את מקומות החנייה, נענינו בחיוב, זה נכנס לתוכנית העיצוב וגם להיתרים של 2 הפרויקטים שנמצאים כעת בשלב ביצוע. האג'נדה הכללית לצמצם כמה שיותר מקומות החנייה בעיר ולפתור את זה באמצעות תחבורה ציבורית.

אלחנן זבולון: הוועדה פחות אוהבת את זה.

אייל תיאודור שרון: אנחנו פה באירוע, האמירה היבשה שזאת שאלה משפטית היא חסרה, כי אנחנו אחרי 2 החלטות של וועדה מקומית למתן היתר, יש כבר היתר לחפירה ודיפון שכבר בוצע כמעט לגמרי, נמצא כאן היזם הוא יסביר את הביצוע של הפרויקט. האמירה של שינוי החניות, קרן חנייה, שמעתי שיש לזה עלות משמעותית של ביטול הצמדות חנייה, חניות שהן בקרן חנייה, לא ניתן למכור לאנשים. זה אירוע שמסתכם במליוני שקלים. צריך להבין לפני שמדברים על הנושא המשפטי, אנחנו פה בסיטאציה של הליך בנייה, הוועדה המקומית שוקלת לשנות החלטה שניתנה, היתרים שכבר ניתנו, יש הסתמכות מאוד משמעותית, גם שצדדים שלישיים בקשר למכירת הפרויקט, הכל כאן רוצים לשנות את היוצרות, אני מבקש שהוועדה המקומית לקחת את הדברים בחשבון שהיא שוקלת את ההחלטה.

אלחנן זבולון: זה דבר חריג שקורה לנו, אך כאשר מדובר בסטייה ניכרת.

אייל תיאודור שרון: אני אומר לוועדה שאין כאן סטייה ניכרת, גם אם שוקלים שהוא בתחום האפור, הגבול של הסבירות הוא משתנה, כאשר אתה יודע שפרויקט כבר בנוי באופן משמעותי.

אודי כרמלי: לא באופן הסבירות, תן הסבר שלא מדובר בסטייה ניכרת. אין פה ויכוח תכנוני, הויכוח הוא לעניין שאומר שתקנות סטייה ניכרת לא מאפשרות הקלה לחנייה הקבועים בתוכנית.

אייל תיאודור שרון: גם אם משהו סטייה ניכרת, אני כופר באמירה שאוטומטית היא ביטול ההיתר או תיקון ההחלטה. זה לא נכון, יש פרויקט קניין שלם בצפון, פסק דין עדריאל, קניין שלם שבית המשפט עליון אמר שהוא בסטייה מהתוכנית, כבוד הוועדה המקומית לא היתה מוסמכת לאשר את ההיתר, בגלל שההיתר יצא ואנחנו אחרי

החלטה והבניין קיים, אז יש עניין של בטלות יחסית. הפרויקט הזה הוא בנוי מ2 שלבים שהם שלוביים שקשורים אחד לשני.

אודי כרמלי: שיהיו הרבה מאוד אנשים שלא יאהבו את הטיעון הזה, כי אנחנו כאן נמצאים במאבק על נושא פיצול היתרים, וכל היזמים משכנעים אותנו, תנו לנו לפצל היתר כי חשוב לנו לאפשר לפרויקט לזרום, ונוטים לפצל היתרים, אבל הטיעון של פיצול היתר, הופל את המהלך הבא למעשה עשוי, הוא לא משרת את היזמים ואותכם בצורה טובה. ברור לך שאנחנו מעדיפים לראות היתר מלא.

אייל תיאודור שרון: אני רוצה להגיד שיצא היתר לחפירה ודיפון, שחברי הוועדה יגידו שהם לא מפצלים היתרים.

מאיר אלואיל: לא מדובר בביטול ההחלטה לתת היתר, מדובר בביטול הקלה, המשמעות שלה הוא פיזי או לשלם כסף ולא מתעקשים על פיזי. מבקשים שתתקדם עם ההיתר, וכנראה המשמעות לא יכול ליצור חניות פיזיות, לא ביקשת אותם ולא מכרת אותם, תצטרך לשלם עליהם כופר.

אייל תיאודור שרון: האמירה שאני צריך לשלם קרן חנייה, משמעות היא כפולה, אני אצטרך לשלם הרבה כסף, פעם שנייה אמירה שאני תכננתי בפרויקט ואני מכרתי אותם לצד שלישי, עכשיו אני לא יכול להצמיד אותן.

הילה גל: אנחנו מדברים על 11 קרנות חנייה.

אייל תיאודור שרון: אנחנו מדברים על הפחתה של תוספת 11 מקומו חנייה בקרן ואנחנו מדברים על הפחתה של 12 חניות צמודות. לעניין העדר סטייה ניכרת, התקנה שעליה נסמכת בתקנות סטייה ניכרת שעליה מבוססת שזה לא בסמכות הוועדה המקומית, אומר ככה סטייה ניכרת מתוכנית לעניין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה, יש רשימה, תקנה 15, סטייה מהוראות התוכנית בדבר מספר מקומות חנייה לכלי רכב או מהוראות התוכנית המחייבות מקומות חנייה תת קרקעיים, יש סיפא, הסיפא אומרת ככה, לעניין זה לא יראו בצמצום מספר מקומות החנייה באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה, תשמ"ג 1983, זה התקן הארצי, סטייה ניכרת, יש עוד איזשהו המשך שאני לא מצטט כי הוא לא רלוונטי, סטייה ניכרת. זאת אומרת שאם אני מתקן, אם יש תוכנית שהיא בסטייה מהתקן הארצי יותר או פחות ואני מבקש הקלה בהתאם לתקן הארצי, אי לא בסטייה ניכרת, עו דפעים אני מקריא את הסעיף, כדי שכולם יבינו מה שאני אומר.

אושרת שפי: אני רוצה שתתייחס לעובדה כפי שהקראת את הסעיף, שיש לו התחלה שיש הוראה שנקבעה בתוכנית ובמקרה שלכם יש הוראה בתוכנית שמבקשת 15 מקומות חנייה בנוסף לתקן לעניין הקטנת מקומות החנייה והאפשרות שלכם לחרוג ולגביהם גם לשלם קרן חנייה אין מחלוקת, אנחנו פה רק לעניין 15% תוספת חניות אורחים שנקבעו בתוכנית ולגביהן התקנות קובעות שמדובר בסטייה ניכרת.

אייל תיאודור שרון: האמירה היא כזאת, אם יש תוכנית שקובעת מספר מקומות חנייה אז הסטייה ממנה היא באמת סטייה ניכרת, אבל הסטייה היא בהתאם לתקן אז זה מותר. אם התוכנית אומרת 1 ל-3 ואני רוצה להגדיל 1 ל-4, וזה לא בהתאם לתקנות החנייה מ-1983, זה סטייה ניכרת - את צודקת. התקנה היא מחולקת ל2 חלקים, רישא וסיפא, האמירה של סטייה ניכרת מתעלמת לחלוטין מהסיפא, לפי התקנה אסור לסטות מתקן שנקבע בתוכנית ובלבד שהסטייה אינה בהתאם לתקנות, אם הסטייה שאני מבקש כדי להתאים לתקן שבתקנות מ-1983 אז אני לא בסטייה ניכרת, לכן האמירה שיש פה קושי משפטי, אני כופר בה. התוכנית שאנחנו מדברים עליה, 4491, קבעה שהתקן יהיה לפי התקן הארצי במועד מתן ההיתר, ובתוספת 15% חניות אורחים. אני אומר במישור המשפטי, התוכנית הזאת אושרה מכוח סעיפים 62 א' ללא שום התייחסות, יש 2 תתי סעיפים שמאפשרים לכבוד הוועדה לקבוע תקן שהוא שונה מהתקן הארצי התוכנית לא אושר מכוח הסעיפים האלה, ולא היתה כוונה בתוכנית עצמה.

אושרת שפי: אין ספק אייל, התוכנית כשהיא הפנתה לתקן התקף, הכוונה לפי התקן התקף לפי תקנות החנייה כי התוכנית הזאת אושרה אחרי התיקון שנעשה לתקנות החנייה ב-2016, לכן החנייה והקן יהיה לפי התקן שנקבע בתקנו, העניין הוא שאם אתה מנסה להתגבר על תקנות סטייה ניכרת בכל הנוגע להוראה בתוכנית על תקנות אורחים, איפה בתקנות החנייה ששם אנחנו מסכימים שאפשר לבקש תשלום לקרן, איפה בתקנות החנייה אנחנו רואים חניות אורחים, תקן החנייה לא מתייחס לחניו אורחים, וזו הוראה שנקבעה בתוכנית, ולכן תקנות סטייה ניכרת נוגעות בטענה הזאת.

אייל תיאודור שור: לשם אני בדיוק מכון.

אושרת שפי: אז בוא נגיע לשם, זאת הסוגיה.

אייל תיאודור שרון: אני אומר קודם כל, הסעיף בחוק שנותן לוועדה המקומית סמכות לאשר תוכניות סעיף 62 א' רבתי, הוא לא כולל סמכות לוועדה המקומית לקבוע משהו מעבר לתקן, למעט 2 תתי סעיפים 14 ו-א.2, שהתוכנית הזאת שאנחנו לא מדברים עליה, לא אושרה מכוחם.

אושרת שפי: תקנות החנייה מאפשרות לנו לקבוע בתוכנית תקן שונה מהתקנות.

אייל תיאודור שרון: ולכן אני חוזר התוכנית הזאת לא אושרה עם סטייה מהתקן הארצי, אלא עם אפשרות לסטייה. ככה גם כבוד הוועדה המקומית הבינה את זה. לתוכנית יש נספח בינוי אדריכלי, והוועדה קבעה מה דרישות החנייה, זה סעיף 2.5 לחוברת. זה בעמוד 100 בהתייחסות שלי.

אושרת שפי: איפה התייחסות הוגשה, לא קיבלנו.

אייל תיאודור שרון: אנחנו שלחנו מכתב מאגף רישוי, אבל לא ראינו התייחסות שלכם כתובה. ההתייחסות ששלחנו מה-10/02/26 בתפוצה רחבה לוועדה וקיבלנו אישור שקיבלתם.

ראובן לדיאנסקי: למה צריך חניות אורחים? הכוונה להוריד את ה-25 חניות, את כל חניות האורחים.

אייל תיאודור שרון: מבקשים 25 חניות אורחים.

אודי כרמלי: כדי להגיע למצב שאתה יכול גם בהקלה שהיא לא סטייה ניכרת לרדת למינימום האפשרי תגיע למצב שהדלתא שלך נשארת על 11 מקומות חנייה שדורשים תשלום כופר.

ראובן לדיאנסקי: זאת אומרת שנשאר להם 14 מקומות חנייה, אני צודק?

איריס גלאי: לא, החישוב נערך מחדש, הם הגישו תכנון לפי מספר יחידות דיור והמסחר ללא 25 חניות אורחים, בהנחה שזה אושר להם, כעת שאנחנו מבטלים לקחנו את כל המסה של החניות, מתוכן 25 חניות מוקצות לאורחים הן קיימות אבל הוא לא יכול להצמיד אותן ולמכור אותן, ואז למגורים שיש להם 164 יחידות דיור, חסר להן 11 מקומות חנייה, לכן הם צריכים לשלם כופר חנייה עבור 11 מקומות חנייה.

ראובן לדיאנסקי: זה מה שכתוב בדברט המתוכנן 153 מקומות חנייה לרכב פרטי, ואז נשאר 25 מקומות חנייה לאורחים שהם לא יכולים להצמיד ולמכור, וכל היתר אופנועים, אופניים וכן הלאה.

אושרת שפי: מבחינת מה אושר ומה לא אושר, נתחיל מהתחלה, התוכנית עצמה קובעת מספר מקומות חנייה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובתוספת 15% לחניות אורחים זו הוראה בתוכנית. לימים אושרה תוכנית עיצוב בתוכנית העיצוב בתקנון שלה כתוב שתוכנית העיצוב נערכה בהתאם לתוכנית הראשית ומציגה חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות שיובאו לוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה. תוכנית העיצוב לא אישרה הקלה להפחת מקומות חנייה לאורחים. ובניהן חניות ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים וקביעת תקן אחד לאחד עבור יחידות התוספת מכוח שבס. יש לנו תוכנית ראשית יש לנו תוכנית עיצוב לימים 12/2025 הגיעה לכאן הבקשה להיתר שכללה את אותה הקלה מבוקשת לביטול חניות האורחים. ההקלה הזאת אושרה בוועדה המקומית, תוכנית העיצוב אחרי שזה הגיע אלינו כי הבנו שתוכנית העיצוב לא עברה את הייעוץ המשפטי, אחרי ההחלטה שהתקבלה אנחנו הוצאנו חוות דעת והסברנו שאי אפשר לסטות בכל הנוגע לחניות אורחים, כי מדובר בסטייה ניכרת, מבחינתם כוועדה לא ניתן לאשר. רק ב-12/2025 הוועדה המקומית פה אישרה הקלה וכעת אנחנו מבקשים לבטל את ההקלה הזאת בכפוף לזכות הטיעון.

ראובן לדיאנסקי: תתקני אותי בעמוד 303 בדברט, מה אישרה הוועדה ומה כרגע אנחנו רוצים לבטל?

אושרת שפי: זו חוות הדעת המעודכנת, אני רוצה שנבין את הסוגיה פה שיש לנו גם את התקן התקף כמו שהקראתי מהתב"ע. בנוסף לכך, 15% מקומות חנייה שנקבעו בתוכנית עצמה. כל מה שקשור לתקני החנייה מכוח תקנות החנייה, אפשר כחלף למקומות חנייה, לשלם לקרן, אין מחלוקת. המחלוקת היחידה היא העובדה

שהתוכנית עצמה קבעה לנו חניות אורחים בנוסף לתקן התקף ובתקנות החנייה אין סוגיה של חניות אורחים, לכן המקור היא התב"ע. מה שאנחנו רואים בעמוד 303, זו חוות הדעת המעודכנת לצורך הדיון עכשיו. דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע, במילים אחרות, מאחר והתב"ע זו תב"ע שאושרה אחרי התיקון לתקנות החנייה, התקן הוא התקן שנקבע בתקנות, כאשר אנחנו רואים פה 177 מקומות חנייה לרכב פרטי, 164 למגורים ו-13 למסחר במילים אחרות זה התקן שתואם את התקנות. בנוסף לזה, יש 25 מקומות חנייה לאורחים זו הדרישה התב"עית זה הנתון היבש. הם היו יכולים מתוכם לסמן את החניות לאורחים. נקודת המוצא לתקנות ולתוכנית.

אלחנן זבולון: עשינו להם הפחתה למסחר 0.

אושרת שפי: פה אנחנו נכנסים לדרישת התקן לאחר חריגה מהמדיניות כמו שאנחנו יודעים, יש לנו את מדיניות החנייה במקרה הזה, רואים שהתקן למגורים אין לנו שום חריגה. החריגה היחידה מהמדיניות נוגעת למסחר, במקום 13 מקומות חנייה למסחר שזו דרישת התקן בתקנות החנייה, יש לנו חריגה ל-0 במסחר. אנחנו עדיין רואים את 25 מקומות חנייה לאורחים, אנחנו לא יכולים לגעת בהן כי מקורן הן בתב"ע.

ראובן לדיאנסקי: נגרעו להם 13 חניות, הפער שבין התב"ע למדיניות.

אושרת שפי: אנחנו רואים את מה שמתוכנן 153 מקומות חנייה למגורים, אנחנו רואים שצריכים להגיע ל-164 מקומות חנייה, אנחנו יכולים לקחת עבור 11 מקומות חנייה את התשלום לקרן. המגרש אמור לספק 164 מקומות חנייה.

ראובן לדיאנסקי: שאלה עובדתית הן הפסידו לשיטתם 13 חניות למסחר, ירד להם שבין הפער בין התב"ע לבין המדיניות.

אושרת שפי: הם ביקשו חריגה מהמדיניות.

ראובן לדיאנסקי: אז הם לא מקופחים בהקשר הזה. עכשיו אנחנו מורידים 11 מקומות חנייה מהמגורים?

אורית מילבאור: אז הכל עניין של טיימינג.

אושרת שפי: הנקודה הכי חשובה, גם מה שאמר עו"ד אייל תיאודור, לגבי תקן החנייה שנקבע בתקנות אותן 164 מקומות חנייה שזה לפי התקן אנחנו מסכימים ולגבי זה שהוא מתקין פחות מזה אין ספק שהם צריכים לשלם לקרן. המחלוקת היחידה שנשארו וזה הפער שבינינו, זה הסטייה ניכרת מהתב"ע, ולכן זה לא חוקי לאשר את זה.

אורית מילבאור: אתם צריכים להבין שעל פרויקט כזה אנחנו עובדים כמה שנים, היזם רצה 164 חניות אחת לכל דירה, ו-25 חניות אורחים לא ניתן להצמיד וגם לשלם כופר, זה לא הגיוני, וכבר קיבלנו החלטת וועדה חיובית, שעל פיה התקדמנו ומכרו דירות.

אלחנן זבולון: ברגע שהייעוץ המשפטי אומר לנו שאתם בסטייה ניכרת.

אורית מילבאור: אז פה יש חילוקי דעות על הפרשנות לחוק, והשאלה אם ניתן לקבל את הפרשנות המקלה לחוק ולא לפגוע ביזמים שהם כבר מוכרים דירות.

אלחנן זבולון: בואו ניתן לו להשלים, אם הוא יצליח לשכנע אותם, כולנו נהיה מאושרים. האם אפשר להוציא את זה מסדר היום, לדיון אצלכם לראות אם יש פתרון?

אורית מילבאור: אנחנו אחרי החלטה שניתנה, הוצאנו את חוות הדעת, והוצאנו מכתב למבקשי ההיתר, עכשיו בדיון מגלות שהוגשה התייחסות שלכם וגם אגף הרישוי לא קיבל אותה, אנחנו נמצה את זכות הטיעון כי אנחנו לא ראינו את ההתייחסות בתשובה שלך.

אייל תיאודור שרון: יש כבר היתרים, במקרה שלנו הצמוד, ששם אושרה הקלה זהה, כמו שהוועדה אישרה לנו. בתוכנית בינוי שכבוד הוועדה המקומית אישרה. אני לא מצליח להבין איך היא לא הגיעה אליכם, מספר מקומות החנייה ייקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, כמו כן תתאפשר תוספת 15% חניות אורחים לשטחי המגורים, זה המסמך שהוועדה המקומית אישרה.

אושרת שפי: מדובר בתוכנית העיצוב?

אייל תיאודור שרון: במסמך שכתבתי ולא הגיעה, זה שהוועדה המקומית לא היתה מוסמכת ולא התכוונה לקבוע תקן חנייה למגרש שלנו שהוא שונה מהתקן הארצי, וזה נתמך לא רק בהוראות החוק אלא בפרשנות של הוועדה המקומית, ועדיין אחרי כל הדברים האלה, ואחרי ההיתר שיצא לשיכון ובינוי למגרש צמוד אלינו, וכל הפרויקט כבר עוד רגע עומד, אחרי הכל אני מפנה אותכם לתקנה עצמה אומרת שלא יראו בצמצום מספר מקומות החנייה באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה.

לירון שחר: איך זה תואם?

אייל תיאודור שרון: אנחנו מבטלים רק את חניות האורחים.

לירון שחר: איך התקנות מאפשרות לצמצם תקן לאורחים, שהן לא עוסקות בתקן לאורחים?

אייל תיאודור שרון: התשובה בשאלה, התקנות קובעות את התקן המחייב, בתוכנית לא בתקנות, מעבר לתקן המחייב חניות אורחים, ולכן כאשר אני מבקש לבטל את חניות האורחים, אני בהתאם לתקן הארצי, אני לא חורג מהתקן הארצי, התוכנית אומרת 100 ועוד 25, אני מבקש לבטל את ה-25, ולכן אני נשאר עם ה-100 שזה בהתאם לתקן הארצי וממילא אחרי הכל אחרי ההסתמכות אני לא בסטייה ניכרת, אני לא יודע מה המדיניות תהיה בעתיד, אני מבקש שאנחנו בשלבים מתקדמים מאוד, עוד רגע אנחנו משלימים את הפרויקט.

אלחנן זבולון: יש לכם עוד משהו? לא נקבל החלטה בדיון הזה.

רון קטה: אחד מבעלי קטה גרופ, קנינו את הפרויקט לפני כשנתיים, נכון להיום אנחנו בחפירות מתקדמות של הפרויקט, פלוס בשיווק, מה שמדובר בחוות דעת של אייל.

אלחנן זבולון: כמה שווק?

רון קטה: זה קצת יותר מורכב ממה שאתה רוצה להגיע. חברים יש פה סוגיה של מספר מליונים, זה 11 חניות, זה יותר מזה, חניות אורחים לא ניתן להצמיד אותם, ולא ניתן למכור אותם. זה באמת לא בסטייה ניכרת. ביקשתי להיפגש ולדבר משפטית על הנושא. זה לא נוח בפורומים האלה. מבקש שיתנו לנו להתקדם עם ההיתר

אושרת שפי: חוות הדעת שלנו הובאה והוצגה בדרפט, אנחנו כן שמענו במסגרת הדיון שנשלחה חוות דעת שלא אנחנו בייעוץ המשפטי ולא באגף הרישוי קיבלו אותה, ואנחנו כן נשב ונבחן את הדברים שנאמרו בה. ונקבל החלטה בוועדה הבאה, אתם תקבלו את ההחלטה.

ראובן לדיאנסקי: העלה פה עורך הדין לגבי הפרויקט שיכון ובינוי שלהם אישרו בהתאם, עכשיו אנחנו צריכים לגרוע מהפרויקט הזה, ברמה העובדתית.

אושרת שפי: אני מבינה שזה גם מופיע בהתייחסות שלהם, אנחנו נבחן את זה, אני אגיד דבר אחד מאוד חשוב בעניין זה, גם כאשר אנחנו יכולים על איזשהי טעות שנעשתה בין אם אחרי החלטה, בין אם אחרי היתר, בסופו של דבר בזמן אמת במצב הנתון עכשיו, שאנחנו עמדנו על טעות אנחנו לא יכולים להנציח אותה, אנחנו צריכים לתקן אותה, וזה מה שעושים עכשיו, לגבי היתר קודם אם נעשתה טעות, ויש שם הקלה אושרה הקלה של 15%, התשובה היא כן, זה ייבדק.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 2 מתאריך 13/05/2026

לשוב ולדון בוועדה הבאה

עמ' 348

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

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	25-0878	תאריך הגשה	08/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	שדרות המעפילים 30, ווג'ווד 9, גורלסקי ברוך 1	שכונה	יד אליהו	
גוש/חלקה	7098/35	תיק בניין	0537-030	
מס' תב"ע	2325, 2691, 3366, 367, 9040, ג1, ע1, קיי, תמ"א/1	שטח המגרש	272.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביתר כהן	שדרות המעפילים 30, תל אביב - יפו 6761816
מבקש	מיכל סופר	שדרות המעפילים 30, תל אביב - יפו 6761816
בעל זכות בנכס	אביתר כהן	שדרות המעפילים 30, תל אביב - יפו 6761816
בעל זכות בנכס	מיכל סופר	שדרות המעפילים 30, תל אביב - יפו 6761816
עורך ראשי	מיכל סופר	שדרות רוטשילד 119, תל אביב - יפו 6527119
מתכנן שלד	נחום ברר	טרומן 5, כפר סבא 4425318

מהות הבקשה: (דני בן עמרם)

תוספות ושינויים ביחידה אחת במבנה מגורים טורי חד-קומתי קיים עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים: בקומת קרקע: - הכשרה בדיעבד של מבנה עזר חיצוני המשמש כמחסן - הוספת ממ"ד לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומה 1: - הוספת חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג

מצב קיים:

מבנה מגורים טורי המורכב מ-8 יח"ד צמודות קרקע, עם חזיתות רציפות לרח' בלומנפלד מצפון ורח' גורלסקי מדרום. כל יח"ד היא בעלת קיר/ות משותף/ים עם היחידות האחרות ובנויה על חלקה נפרדת. החלקה הנדונה (מס' 35) הינה השלישית מכיוון רח' המעפילים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
97-0923	14/05/1997	98-0110	28/01/1998	תוספת בניה הרחבות דיור ביח"ד אחרת במבנה
10-0981	20/06/2010	11-0715	05/02/2012	תוספת חדר יציאה לגג עבור יח"ד אחרת במבנה

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של המבקשים והבקשה חתומה על ידם. הודעות נשלחו לבעלי זכות בחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2325 טיפוס א/72 ותכנית 3366

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית 2325	עד 40% משטח המגרש (108.8 מ"ר) בקומת קרקע ועד 110 מ"ר	103.7 מ"ר	0
תכנית 3366	תוספת 6% משטח המגרש (6.5 מ"ר)		
	סה"כ 115.3 מ"ר		
מבנה עזר עפ"י תב"ע 3366	ניתן לאשר בדיעבד מבנה עזר (הקיים טרם כתיבת התב"ע) עד 12 מ"ר לפי סעיף 10.2, גם מחוץ לקו בניין	קיים מחסן בשטח 8.7 מ"ר	הוגשה בקשת הקלה לפי סעיף 149 לחוק
ממ"ד	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	0
מספר קומות	2	2 (1+חדר יציאה לגג)	0
מספר יחידות דיור למגרש	1	1	0
קו בניין	5 מ'	5 מ'	0
קו בניין צדדי 1	0 מ'	0 מ'	0
קו בניין צדדי 2	0 מ'	0 מ'	0

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	40 מ"ר או 65% משטח הקומה התחתונה (76.07 מ"ר בתכנון הנוכחי)	58% משטח הקומה התחתונה (67.87 מ"ר)	0

הערות נוספות:

על החלקה קיים בנין חד-קומתי ללא היתר מעודכן במערכת (יש היתר לתוספת משנת 1955 שמתייחס אל הבניין כקיים) ומחסן נפרד עם גג אסבסט לגביו לא נתבקש שינוי אך נדרש לכלול אותו בהיתר (לא מופיע בהיתר הנ"ל משנת 1955). היח"ד הצמודות לחלקה הנדונה בנויות רק בקומת הקרקע.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בקשה למסד מבנה עזר קיים בשטח בחריגה מקו בנין בהתאם לתב"ע 3366

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בדיעבד מבנה עזר (הקיים טרם כתיבת התב"ע) גם מחוץ לקו בניין, בשטח של עד 12 מ"ר לפי סעיף 10.2 בתב"ע 3366 בכפוף לפרסום הקלה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 20.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 16.07.2025

בית חד משפחתי:
מוצג מסתור ובו:
1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.05.2025

במגרש ובסביבתו קיימים 6 עצים המיועדים לשימור ופרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
סכמת חלחול: תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 20.07.2025

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-20.7.25.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש	6.00	45.00	3.00	שימור	16,278.00
2	שיזף	6.00	10.00	2.00	שימור	814.00
3	שיזף	4.00	10.00	1.00	שימור	501.00
4	זית	6.00	22.00	3.00	שימור	3,100.00
5	שיזף	4.00	10.00	2.00	שימור	928.00
6	פיקוס בינימינה	3.00	30.00	2.00	שימור	4,069.00
7	פיקוס השדרות	7.00	30.00	3.00	שימור	4,951.00
8	פיקוס בינימינה	3.00	40.00	2.00	שימור	7,235.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 01.04.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.03.2025)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 04.05.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 35 בגוש 7098 בבעלות פרטית.

תנאי לגמר:
הריסה בפועל של כל החורג.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דני בן עמרם)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ביחידה אחת במבנה מגורים טורי חד-קומתי קיים עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:
בקומת קרקע:
- הוספת ממ"ד לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
בקומה 1:
- הוספת חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג
2. לאשר את ההקלה למבנה עזר חיצוני המשמש כמחסן בהתאם לתב"ע 3366.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
2	תנאי לגמר:

הריסה בפועל של כל החורג.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ביחידה אחת במבנה מגורים טורי חד-קומתי קיים עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:
בקומת קרקע:
- הוספת ממ"ד לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומה 1:
- הוספת חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג
2. לאשר את ההקלה למבנה עזר חיצוני המשמש כמחסן בהתאם לתב"ע 3366.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
2	תנאי לגמר: הריסה בפועל של כל החורג.

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	25-0194	תאריך הגשה	26/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית פרגולה	

כתובת	בר יוחאי 20	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו
גוש/חלקה	7061/80	תיק בניין	3514-020
מס' תב"ע	9093 ,9025 ,446 ,2710	שטח המגרש	492.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייל אפלבאום	קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
בעל זכות בנכס	סוטר בע"מ	קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	עמית וינברג	ניר אליהו 77, ניר אליהו 4584500
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6951237

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן קומה אחת עם יציע 'מעל מרתף חלקי' לתעשייה ומלאכה, הכוללים: - שינויים בקומת הקרקע המחולקת ל-4 יחידות תעשייה ומלאכה עם חדר המדרגות במרכז הקומה, שינוי בקיר חזית וסידור בו נישא עבור פילר חשמל, הריסת יציעים ללא היתר, סידור מעלית במרווח הצדדי לכל גובה הבניין בבליטה מדופן הקיר הקיים, תוספת מדרגות מילוט חיצוניות מפלדה בעורך הבניין לכל גובהו. - הקמת 2 קומות חדשות והמשך חדר המדרגות עם פיר מעלית ומערכת קורות מעל הגג ושימוש בו כמרפסת הגג עם פרגולה מפלדה מעליה. הקומות החדשות משמשות למלאכה ותעשייה זעירה עם וגזזטראות כלפי חזית לרחוב ופתרון למיגון ע"י מרחב מוגן בשטח של 16 מ"ר בקומה השנייה בלבד. *מבנים נפרדים בתחום המגרש לרבות סככות/פרגולות/מחסנים ללא היתר סומנו במפרט להריסה, למעט המבנה בפינה האחורית של המגרש עד גבולותיו שנהפך לחדר אשפה עם גג קל מעליו. * המגרש מוצע עם הפקעה כלפי חזית לרחוב בשטח של כ-40 מ"ר כך ששטח המגרש נטו (על פי המסומן בה) - 492 מ"ר.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה לתעשייה ומלאכה זעירה, בן קומה אחת שלצדיו בנוי בקירות משותפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		41	1956	שינויים ותוספת לבניין קיים למלאכה ותעשייה ומקלט במרתף, הגדלת המקלט במרתף, ושינויים בקומה א' - מבית מלאכה, חנות וח"ש ל- 3 חנויות 2 מחסנים, בית מלאכה וח"ש.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום, הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 25.06.2024) המלצה לתת היתר תצ"ר 1132/2024 בגוש 7061 חלקה 80 תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.10.2024) <u>נדרש תאום לפני היתר</u> חלקה 80 בגוש 7061 בבעלות פרטית. מגירה 100 סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע ובחתיכים. צוין מלל "גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה" בחתיכים ובתוכנית קומת הקרקע. סומנה התוספת המוצעת בתוך גבולות המגרש בקומות העליונות ולהציג זאת בחתיכים. מגירה 2000 הוטען כתב התחייבות בגין שימוש במרפסות חורגות. <u>תנאי לקבלת היתר</u> תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000 <u>תנאי בהיתר</u> 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. <u>תנאי לקבלת תעודת גמר:</u> 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. לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

התאמה לתב"ע: מתוקף תכנית 446 | מסמכי מדיניות: 9025, 9093 | שכונת גבעת הרצל אזור המלאכה יפו.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	120 % משטח המגרש ב-3 קומות (40% - בקומה טיפוסית) . סה"כ - 590.4 מ"ר (196.8 מ"ר בקומה טיפוסית).	קומת קרקע: 221.79 מ"ר קומה 1: 210.45 מ"ר קומה 3: 230.90 מ"ר	חריגה של 72.75 מ"ר מעבר למותר . פורסמו הקלות של 6% משטח המגרש המהווים 29.52 מ"ר.
	סה"כ: 663.15 מ"ר	סה"כ: 663.15 מ"ר	5%-משטח המגרש בגין תוספת מעלית שמהווה 24.6 מ"ר .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			5%- בגין תוספת של 2 קומות שלא התבקשו בפועל ולא ניתן לאשר. החריגה שנותרה היא כ-18 מ"ר.
שטחי שירות	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין: עד 25% מהשטחים העיקריים המותרים (590.40 מ"ר) כלומר = $590.40 \text{ מ"ר} \times 25\% = 147.6 \text{ מ"ר}$	מרחב מוגן אחד המוצע בקומה השנייה בלבד ללא פתרון מיגון בשאר הקומות. אציין כי במסגרת היתר אושר מקלט במרתף עבור בניין קיים בן קומה אחת כאשר אינו הוצג במפרט כקיים בפועל. שאר השטחים - בהתאם מותר.	לא ניתן פתרון תקין למיגון עבר הבניין כולו.
קווי בניין	לחזית קדמית צפונית לרחוב בר יוחאי: 0.00 מ' (לאחר הפקעה) לצדדים: 3 מ' או בניה רציפה.	לחזית קדמית צפונית לרחוב בר יוחאי: לפי המסומן במפת המדידה הבנוי נבנה בחריגה מקו הבניין המותר בחזית לרחוב. לתוספת הבנייה מבוקשת בנייה בנסיגה מהקיים ובקו בניין של 0.00 מ' (לאחר הפקעה) לצדדים: לפי המסומן במפת מדידה מעבר לבניה בקיר משותף הבניין הקיים בחלקו העורפי נבנה במרחק של כ-1.88 מ' מגבולות המגרש, לעומת 2.0 מ' המאושרים בהיתר מספר 41 משנת 1951 והבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגה זו בסטייה להיתר. הקומות החדשות מוצעות בהגדלת אורך הבניה בקיר משותף בניגוד לנקבע בתכנית לרבות בניה רציפה. כמו כן מעבר לבניה בקיר משותף, הבניין בחלקו העורפי בקומות חדשות מוצע בקו הבניין של 2.70 מ', לעומת 3 מ' המותרים והחריגה פורסמה במסגרת הקלה של	אציין כי הבניין נבנה מחוץ לקווי הבניין וגבולות המגרש המותרים בניגוד להיתרים קודמים. 0.57- מ' מעבר לקו בניין הקדמי צפוני המותר שלא ניתן לאשר. 3.00 מ' מעבר לקו בניין צדדי מערבי המותר ללא חפיפה רצופה עם מגרש שכן, ובחריגה בנסיגה המותרת לאחר הקיר המשותף, שלא ניתן לאשר. 3.00 מ' מעבר לקו בניין צדדי מערבי המותר ללא חפיפה רצופה עם מגרש שכן, ובחריגה בנסיגה המותרת לאחר הקיר המשותף, שלא ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית אחורית דרומית: 5.00 מ'	10%. לאחר: מוצע בקו הבניין של 10.93 מ' כך שמיקומו מאפשר מימוש הזכויות בתחום קווי הבניין המותרים ללא הצדקה תכנונית לחריגות והקלות שפורסמו בקווי הבניין. הבקשה כוללת הפיכת מבנה קיים ללא היתר בפינה העורפית (דרום - מזרחית) בצמוד לגבולות המגרש הצדדי והאחורי מחוץ לקווי הבניין המותרים בניגוד לנקבע בתקנות ללא כל הצדקה תכנונית לכך מאחר וניתן להסדיר בתחום קווי הבניין המותרים.	הבקשה מהווה הכשרת מבנה קיים ללא היתר בצמוד לגבולות המגרש הצדדי והאחורי לחדר אשפה מחוץ לקוי הבניין המותרים בניגוד לנקבע בתקנות ללא כל הצדקה תכנונית לכך מאחר וניתן להסדיר בתחום קווי הבניין המותרים.
מרפסות	בליטה לחזית קמדית צפונית לרחוב בר יוחאי: 0.00 מ' (ללא בליטה) שטח: 0.00 מ"ר	1.65 מ' המבוקש עבר הקמת מרפסת גזוזטרה ללא מקור חוקי למבוקש. שטח: מבוקש שטח שירות עבור מרפסת של 8 מ"ר שלא ניתן לאשר שכן התכנית החלה לא מאפשרת ותקנות החוק מתייחסות ליחידות דיור בלבד.	1.65- מ' מעבר למותר עבור הבלטת מרפסת שלא ניתן לאשר. 8 מ"ר עבור מרפסת גזוזטרה שלא נתן לאשר, בניגוד להוראות התכנית החלה.
מס' קומות	3 קומות	3 קומות והמשך חדר חדר המדרגות עם פיר מעלית ומערכת קורות ופרגולות.	פורסמה הקלה כמותית של % 5 משטח המגרש בגין תוספת 2 קומות שלא מוצעות בפועל.
שימושים	באזור מלאכה ותעשייה זעירה - מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קירור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגרים, עושי מזרונים, זגגים.	לא הוצגו השימושים הקיימים, שטח הקומות לא מחולק לכן לא ניתן לבחון התאמה למותר. שטח הקומות לא מחולק מוצע כיחידה אחת ללא הצגת השימושים בניגוד להוראות התכנית.	לא הוצגו השימושים הקיימים, שטח הקומות לא מחולק לכן לא ניתן לבחון התאמה למותר.

עמ' 359

מידע: 23-01795 רישוי: 25-0194 ת.בניין: 3514-020

הקמת מעלית מתוקף תכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מגדל המעלית	לא יעלה על גובה הבניין, בכל מקרה לא יבלוט מעל ל- 3.40 מ'.	3.24 מ' בהתאם למותר	
חריגה מקו בניין צידי או אחורי. חריגה מקו בנין קדמי:	בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש ומשלוח הודעות לחלקה גובלת. רק אם הוכח שלא ניתן למקמו אחרת. לא יבלוט מעבר ל- 1.40 מ'.	1.40 מ' מעבר לקו הבניין בהתאם למותר.	לא נשלחו הודעות לחלקה גובלת ליידוע בדבר חריגת המעלית מקו הבניין המותר, זאת בניגוד להוראות תכנית 2710 החלה.
במבנה בן 3 קומות או יותר מספר תחנות עצירה:	מינימום 2 תחנות עצירה.	3 תחנות עצירה בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח /גדרות		X
פילר חשמל בחזית לרחוב בצורה מקבילה ולא אנכית וללא נסיגה - זאת בניגוד להנחיות המרחביות.		
חדר אשפה במרווח האחורי בגבולות המגרש ומחוץ לקווי הבניין בגובה של 2.30 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים למסתור אשפה בלבד, בניגוד להנחיות המרחביות ולא ניתן לאשר.		
מצללה	X	
מערכת עמודים וקורות בשטח הגג העליון של 38 מ"ר סה"כ משטח גג של 249.44 מ"ר בהתאם למותר.		

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 120 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 120 % המותרים, עבור התקנת מעלית
3	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 120 % המותרים על פי תכנית 446 בשל הוספת 2 קומות
4	הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.1 מ' במקום 3 מ' המותרים
5	בניה מעבר לקו בנין במסגרת תקנות סטייה ניכרת, רשות הרישוי רשאית לתת היתר אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר היא בסטייה מהוראות תוכנית, לגבי הנושאים המפורטים להלן ובהתאם לסעיף 145(ב)(2) לחוק:
6	תוספת 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנידרשים בשל ביצוע התאמות נגישות. שטח המגרש 492 מ"ר. מבוקש 5% (לפי הקטן מביניהם) = 24.6 מ"ר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מומלץ לקבל את ההקלה - עבור תוספת 6% משטח המגרש השווים ל 29.52 מ"ר לאור התכנון

#	התייחסות
	וחריות הבנייה.
2	לא מומלץ לקבל את ההקלה - השטח המבוקש בהקלה משמש 2 חדרי שירותים ולא מבואה למעלית, בניגוד להקלה המבוקשת.
3	לא מומלץ לקבל את ההקלה - שכן מבוקשת הקלה כמותית של 5% משטח המגרש בגין תוספת 2 קומות שלא מוצעות בפועל, ואין התאמה להיתרים קיימים וחריות בנייה ללא התייחסות לכך.
4	לא מומלץ לקבל את ההקלה - עבור בנייה בקו בניין של 2.10 מ' בקיר ללא פתחים שכן יש חריות בנייה מעבר לכך.
5	לא מומלץ לקבל את ההקלה - עבור בנייה מעבר לקו הבניין שכן הוצגו חריות מעבר לגבול המגרש ולא ניתן לאשר זאת.
6	לא מומלץ לקבל את ההקלה - שכן לא הוצג חו"ד יועץ לעניין התאמות הנגישות כנדרש בתקנות.

תאריך הודעה אחרונה: 19/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהרון צירן - העמל 17, תל אביב - יפו 6653211	מתנהל מו"מ עם חברה יזמית לקידום בקשה הכוללת מתחם רחב באזור ולהתחדשות כוללת, הבקשה וההקלות נועדו להקשות על התחדשות כוללת ונועדו לשפר את מצב חלקה 80 (הנדונה) בטבלאות איחוד וחלקה שידרשו בתכנון כולל כאמור.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לדחות את ההתנגדות - אין הוועדה מוסמכת להכריע בנושאים קנייניים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 30.04.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 05.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-06/02/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-04/11/2024

הבקשה כוללת:

תוספת 444 מ"ר מלאכה ותעשייה קלה, למבנה תעשייה קיים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 3.7 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 1 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חסר:

3.7 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופנועים
1 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. הבקשה היא לתוספת שטחי מלאכה למבנה קיים, אשר בנוי בקו בניין קדמי 0 ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים. בשל מאפייני המבנה הקיים לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והפתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה
2. יש להציג בטבלת מאזן החניה את החוסר של 3.7 מקומות וחניה ולא 4, ולבטל את הדרישה לחניית נכים מאחר והיא לא נדרשת כשהדרישה לחניות פרטיות היא פחות מ-4- תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 15.12.2025

מוצג חדר אשפה קיים לאישור בדיעבד. לא ברור איך החדר מתפקד, תוואי הפינוי אינו תקין, צר מידי במעבר בין המדרגות והגיגון, כולל מדרגות, דלת צרה מידי ומכשולים.
בנוסף מוצג חדר בגובה מעל המותר מחוץ לקו בניין.
כמו כן יש להציג דלתות בחזית של נפתחות שלטח המדרכה.
יש לתאם את פתרון האשפה מול מאיר ראובן מאגף התברואה, ולהטעין את חתימתו על תכנית זהה לתכנית הראשית.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 20.02.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ בוגר אחד כמפורט בטבלה זו. העץ צמוד לקיר הבניין הקיים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5040.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 2240 ₪ ברחבי העיר.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	7.00	30.00	2.00	כריתה	5,040.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 14.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 25.06.2024)

המלצה לתת היתר

תצ"ר 1132/2024 בגוש 7061 חלקה 80 תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.10.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 80 בגוש 7061 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע ובחתכים.

צוין מלל "גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה" בחתכים ובתוכנית קומת הקרקע.

סומנה התוספת המוצעת בתוך גבולות המגרש בקומות העליונות ולהציג זאת בחתכים.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות בגין שימוש במרפסות חורגות.

תנאי לקבלת היתר

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

יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי בהיתר

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל

שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי

כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

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 לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח וקומות לבניין קיים בן קומה אחת (עם יציע) , מעל מרתף חלקי לתעשייה ומלאכה, שכן:

1. הבניין הקיים נבנה בחריגה מקווי הבניין המאושרים בהיתר לצד ולחזית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וכוללת בניה בחריגות נוספת מעבר לקיר משותף חופף בצד המערבי ללא בניה רציפה בניגוד להוראות התכנית.
2. התכנון מהווה הגדלת השטחים העיקריים וההקלות כמותיות שפורסמו לתוספת קומות לא מצאו ביטוי בתכנון.
3. מהווה הכשרת מבנה ללא היתר בעורף המגרש מחוץ לקווי הבניין המותרים לצד ולאחור לחדר אשפה בניגוד לנקבע בתקנות ובהנחיות מרחביות, ללא כל הצדקה לכך מאחר וניתן להסדיר בתחום קווי הבניין המותרים.
4. כוללת מרפסות בבליטה מגבול המגרש הקדמי לתחום ההפקעה (כ-1.65 מ') בניגוד לנקבע בתקנות.
5. אין הצדקה תכנונית למתן הקלות בקווי הבניין המותרים כפי שפורסמו שניתן לממש את הזכויות בתחום קווי הבניין המותרים.
6. הוגשה ללא הצגת מקלט במרתף כפי שאושר בהיתר וללא מתן פתרון חלופי למיגון עבור הבניין כולו.
7. הוגשה בניגוד להנחיות מרחביות לעניין סידור מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
8. סורבה ע"י מכון הרישוי.
9. הוגשה ללא הצגת אופן השימושים בכל הקומות ובמפלס מרפסת הגג ולא מאפשר בחינה מרחבית.
- ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הנכס אינו כלול באזור לחלוקה מחדש ואין הוועדה מוסמכת להכריע בנושאים קנייניים.

חו"ד מה"ע נשלח לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח וקומות לבניין קיים בן קומה אחת (עם יציע), מעל מרתף חלקי לתעשייה ומלאכה, שכן:
1. הבניין הקיים נבנה בחריגה מקווי הבניין המאושרים בהיתר לצד ולחזית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וכוללת בניה בחריגות נוספת מעבר לקיר משותף חופף בצד המערבי ללא בניה רציפה בניגוד להוראות התכנית.
 2. התכנון מהווה הגדלת השטחים העיקריים וההקלות כמותיות שפורסמו לתוספת קומות לא מצאו ביטוי בתכנון.
 3. מהווה הכשרת מבנה ללא היתר בעורף המגרש מחוץ לקווי הבניין המותרים לצד ולאחור לחדר אשפה בניגוד לנקבע בתקנות ובהנחיות מרחביות, ללא כל הצדקה לכך מאחר וניתן להסדיר בתחום קווי הבניין המותרים.
 4. כוללת מרפסות בבליטה מגבול המגרש הקדמי לתחום ההפקעה (כ-1.65 מ') בניגוד לנקבע בתקנות.
 5. אין הצדקה תכנונית למתן הקלות בקווי הבניין המותרים כפי שפורסמו שניתן לממש את הזכויות בתחום קווי הבניין המותרים.
 6. הוגשה ללא הצגת מקלט במרתף כפי שאושר בהיתר וללא מתן פתרון חלופי למיגון עבור הבניין כולו.
 7. הוגשה בניגוד להנחיות מרחביות לעניין סידור מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
 8. סורבה ע"י מכון הרישוי.
 9. הוגשה ללא הצגת אופן השימושים בכל הקומות ובמפלס מרפסת הגג ולא מאפשר בחינה מרחבית.
 - ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הנכס אינו כלול באזור לחלוקה מחדש ואין הוועדה מוסמכת להכריע בנושאים קנייניים.

חו"ד מה"ע נשלח לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5040 ש.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1291	תאריך הגשה	16/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות הבעש"ט 5	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/194	תיק בניין	3251-005
מס' תב"ע	2563, 2563(2), 3/05/6, 9080, 9086, ג1, ע1,	שטח המגרש	1,518.00
	תמ"א/1, תמ"א38/3א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיתר פרויקט בבעש"ט 5 בע"מ	אילת 10, מעש 4992500
בעל זכות בנכס	ראובן דיגה	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	חיים לוי	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אסתר נצחון נקש	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	ליאון שמלי	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	מטי צרפתי	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	לינה קוזי	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	חביבה דיגה	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	נינה רוטנברג	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	מיכל היידו	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אילן יחזקאל	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	דברת עצמון (אלוס)	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	עמית לבוב לב	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	זאהר סטל	שדרות הבעש"ט 5, תל אביב - יפו 6804506
בעל זכות בנכס	ז'נט פאמבקיין	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	יצחק אלוס	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אורית בר ארנט	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	שמחה ברוך	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אמל סכיס	שדרות הבעש"ט 5, תל אביב - יפו 6804506
בעל זכות בנכס	גל היידו	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	רבקה אלוס	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אורית מרילי	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	נטאלי אהרוני	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	שלמה שלוש	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אשירה משולם	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	וקטוריה פרבר	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	נסים נצחון	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אריה זילברברג	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	יפה חן	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	מרדכי ברוך	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אסתר גבאי	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	רחל מדם	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	קיבורך פאמבקיין	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אירית זילברברג	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	רבקה שפיגל	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	שאול יחזקאל	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	חנה איסקוב	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	עבד אל כרים אטרש	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	אוהד סיטון	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	וסלקה קויצ'ב	גשר יצחק שדה 6,
בעל זכות בנכס	יובל רוזנברג	גשר יצחק שדה 6,
עורך ראשי	אדר סקר	הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מיופה כח מטעם המבקש	איציק מזרחי	אילת 10, מעש 4992500

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת בניין קיים בן 4 קומות עם 26 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש למגורים, לפי תמריצי תמ"א 38 ומדיניות הועדה, בן 9 קומות (כולל קומת קרקע חלקית ובניה חלקית על הגג), עבור 52 יח"ד (כולל 3 דירות גג), מעל 3 קומות מרתף עד גבולות המגרש.

*הבניין ממורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה לאורך חזית לשדי הבעש"ט עם לובי כניסה וחדר מדרגות נפרד בכ"א, מעל מרתפים עם 55 מקומות חניה וחדר טרפו.

מצב קיים:

במגרש פינתי, קיים מבנה שיכון בן 4 קומות הכולל קומת קרקע מלאה. במבנה קיימות 26 דירות המחולקות לשלושה אגפים, כאשר לכל אגף יש כניסה וגם מדאגות ייעודי. לא נמצא היתר מקורי של הבניין. בתיק הבניין נמצאים היתרים וביניהם היתר להוספת 4 דירות בקומת הקרקע משנת 1959 לפיו אושרו 26 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
			1959	מבנה שיכון בן 4 קומות הכולל קומת קרקע

בעלויות:

הנכס בשטח של 1668 מ"ר רשום כבית משוטף עם 26 תת-חלקות. על גבי מפרט הבקשה חתומים 20 מתוך 26 בעלי תת-חלקות, ע"י מיפה כח. במרווח קדמי לרחוב נדרשת הפקעה להרחבת הרחוב מכח תכנית 2563

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2563 (משנת 1994) ותכנית בינוי להרחבה באזור מגורים, תמ"א 38/א3 ומדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית ההרחבה התקפה 2563 - 4 קומות לפי תמ"א ומדיניות הועדה משנת 2020: - 3 קומות (חצי - קומה לצורך חישוב שטחים בלבד) - בנוסף קומת גג חלקית לפי תכנית 1 סה"כ מותר לפי מדיניות הועדה: 7 קומות וקומת גג חלקית		פורסמה לפי סעיף 149 – תמ"א 38 כולל מילוי שטח מפולש בקומת הקרקע

עמ' 368

מידע: 22-01574 רישוי: 24-1291 ת.בניין: 3251-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ 8 קומות	9 קומות כולל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית	קומה 1 בחריגה ופורסמה כהקלה מעל 4 קומות המותרות והומלצה ע"י צוות תכנון. ראה הערות בהמשך בתכנית עיצוב שתוצג לוועדה
השטח המותר לבנייה (לא כולל בנייה על הגג)	לפי תכניות 2563 באזור ה' בלבד השטח המרבי לשימושים עיקריים יהי מכפלת מספר יח"ד ב-110 מ"ר $110 \times 24 = 2640$ מ"ר (24 יח"ד לפי תשריט התכנית) לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה (לא כולל קומת גג חלקית) לפי בניין קיים: - 13 מ"ר עיקרי לכל דירה קיימת $13 \times 26 = 338$ מ"ר - 3.5 קומות X שטח קומה טיפוסית קיימת (כ 396 מ"ר) מורחבת ב-13 מ"ר לכל דירה קיימת בקומה טיפוסית $(13 \times 6) + 396 = 546$ מ"ר $546 \times 3.5 = 1911$ מ"ר סה"כ לפי תמ"א = 2223 מ"ר סה"כ שטח עיקרי = 4863 מ"ר	4478 מ"ר כולל שטח קומת עמודים של 603 מ"ר (קיים עודף עיקרי של $= 385$ מ"ר)	פורסמה לפי סעיף 149 בחוק פורסמה לפי סעיף 149 בחוק
שטחי שירות לא כולל קומת גג חלקית	- לפי החלטת הועדה משנת 2021 אושרה עבור אזור מגורים ה' בלבד לתכנית 2563 תוספת שטחי שירות על קרקעיים עד 25% משטח עיקרי בלבד לפי שטח עיקרי ל-4 קומות $2640 \times 25\% = 660$ מ"ר (כולל שטחי ממ"דים לפי פרוטוקול הועדה).		

עמ' 369

מידע: 22-01574 רישוי: 24-1291 ת.בניין: 3251-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לשאר 25 יח"ד $23 * 12 \text{ מ"ר ממ"ד} + 4$ ממ"קים $= 292 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחי שירות $= 952 \text{ מ"ר}$	952 מ"ר כולל 35% לרווחת הדיירים לפי מדיניות הועדה (קומת עמודים)	
צפיפות לא כולל דירות גג	מספר יח"ד חושב לפי סעיף 4.2.5 - במדיניות הועדה 2020 78 מ"ר עיקרי ממוצע לדירה.	49 יח"ד (לא כולל דירות גג) בשטח עיקרי ממוצע של כ-71 מ"ר.	חריגה של כ-5 יח"ד. הקטנת שטח ממוצע הומלצה ע"י צוות תכנון לרבות צוין בתקנות תכנית עיצוב המוגשת לאישור הועדה. ראה הערות בהמשך.
קווי בניין	קוי בניין לפי תכנית עיצוב שטרם אושרה קדמי לרחוב אחרי הפקעה קו בניין מתנה מ-1.0 מ' ל-5.0 מ' לפי תכנית ההרחבה 2563. לפי תכנית עיצוב מוצא לאישור 4.0 מ' קדמי מזרחי רחוב הולכי רגל לפי תכנית 2563 - כ-1.0 מ' צדדי- מערכי כ-1.0 מ' לפי תכנית 2563 צדדי-צפוני 7.0 מ'	4.0 מ' כ-4.70 מ' כ-3.50 מ' כ-3.0 מ'	ראה פרסימים לפי סעיף 149 הומלצו ע"י צוות תכנון בתכנית עיצוב

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	- שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר ברוטו	כ-64% - 431 מ"ר 3 דירות גג בשטח של 114 מ"ר, 122 מ"ר, 132 מ"ר כולל ממ"דים	

עמ' 370

מידע: 22-01574 רישוי: 24-1291 ת.בניין: 3251-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה הבנייה על הגג: - גובה הדירות לא יעלה על 3.0 מ' נטו. - סה"כ הבנייה לא יעלה על 5.0 מ' נסיגות: בחזית הקדמית לא יפחתו מ-2 מ' בשאר החזיתות לא יפחת מ-1.20 מ' פרגולה: 1/3 משטח מרפסת הגג נסיגה עד 1.20 מ' או באישור מה"ע	2.98 מ' עד 5.0 מ' דרום - 2.09 מ' מזרח - 3.80 מ' בצד המערבי - 0 מ' בצד צפוני כ- 1.50 מ' ו-0 מ' לכל דירה מוצעות פרגולות צמודות לחדרים בשטח פחות מ 1/3 משטח מרפסת הגג מינימום 1.0 מ' מאושר ע"י צוות תכנון	פורסמה כהקלה פורסמה כהקלה

בניה תת קרקעית לפי תכנית ע1, תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	80% - 85%		
קומות	2 קומות לפי תכנית ע1 3 קומות לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה למילוי תקן חניה	3 קומות למילוי תקן חניה	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר טרפו	55 מקומות חניה כולל 2 מקומות לרכב נכה. מחסנים דירתיים. חדר טרפו בקומה 1-. חדרים טכניים לתפקוד הבניין	
גובה קומות	4.0 מ' נטו קומה עליונה 3.5 מ' קומות תחתונות	2.70 - 3.68 מ' 2.60 מ'	

התאמה לתקנות:

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

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
שטחי מרפסות עד 12 מ"ר פרט למרפסות באגף אחד - 12.50 מ"ר ועודף חושב בשטח.		
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
35% שטחי ציבור בקומת הקרקע	X	
מסתורי כביסה	X	

הערות נוספות:

בדיקה מרחבית מתייחסת למפרט המתוקן.

תכנית 100 המקורית כללה ליקויים שונים בתכנון וחריגה במספר יח"ד. לאחר מספר ישיבות והתכתבויות עם צוות תכנון ונציג אדריכל העיר ניתנה אפשרות לתיקון והשלמת התכנית.

התייחסות לצפיפות

ב-7 קומות של בניין חדש (לא כולל דירות גג) מבוקשות 49 יח"ד. שטח דירה עיקרי ממוצע מבוקש כ-71 מ"ר במקום 78 מ"ר הנדרש לפי מדיניות הועדה. מבוקשת תוספת של כ-5 יח"ד בחריגה ממדיניות הועדה.

לפי סעיף 4.2.5 ותת-סעיפים א,ב,ג (צפיפות) במדיניות הועדה לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א 38 שינוי 3א, הצפיפות תיחשב:

1. לפי תת-סעיפים א',ב',ו-ג' בהתאם למספר יחידות במקומות טיפוסיים בהיתר כפול למספר הקומות החדשות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המירבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות.

לא תתאפשר תוספת צפיפות לקומות שיאושרו בהקלה.

2. לפי תת-סעיף ד' - ניתן לחרוג מסעיפים **4.2.5 א' - ג'** ובתנאי ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ- **78 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטח דירה ממוצע, לא יפחת מ- 86 מ"ר עיקרי.**

ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטחן של לפחות 15% מיחידות הדיור לא יעלה על 71 מ"ר עיקרי.

3. לפי סעיף ה' - **"לא תתאפשר הצפפה נוספת מעבר לקבוע בסעיפים 4.2.5 א' - ד' או מעבר לקבוע בטבלה - 5 במידה וקיימת התייחסות פרטנית".**

להלן חו"ד צוות תכנון ולשכת אדריכל העיר :

במטרה לקדם את היתר הבעשט 5-9 לדיון בוועדה מצורף בזאת התייחסות יחידת אדריכל העיר וצוות התכנון: כחלק מייעול קידום תכניות עיצוב בקנה מידה קטן, בתיאום עם אגף רופ, תכניות העיצוב יתואמו עם יחידת אדריכל העיר וצוות התכנון ויוגשו לאישור הוועדה כחלק מהליך אישור בקשת ההיתר.

בתכנית עיצוב זו ומגדרים מספר נושאים שנרצה להעביר את המלצתנו למסמכי התכנית:

- תוספת הקומה בהקלה מומלץ לצורך יצירת קומה מפולשת בקרקע המאפשרת קישוריות וחיבור בין רחוב הבעש"ט לשטחים הפתוחים במרכז השכונה בדומה למאוסר בהיתר בכתובת הבעש"ט 11-17. לצורך כך נמליץ על הקלה מסעיף 3.1.5 ג לתכנית תא2563 ליצירת קומה מפולשת, שמירת מעברים לציבור ללא דירות בקרקע. קישור זה משפר את הבינוי ויוצר מעברים לשבילים ולחצרות הפנימיים בבלוק.

- קווי הבניין תואמים את התכנית התקפה למעט הבלטות מקומיות התואמות את תכנית ההרחבות ו/או תמ"א 38 לצורך שיפור התכנון.

- בהתייעצות עם השירות המשפטי נמליץ לוועדה לאשר חריגה ממדיניות תמ"א 38 לעניין הצפיפות ע"י הגדלת מספר יחידות ל-49, זאת על מנת לייצר תכנון מיטבי עם מגוון גדלי דירות ובעיקרן דירות בנות כ-90 מ"ר (וליהימנע מדירות גדולות כ-140 מ"ר) המתאימות לצרכי השכונה, אופי האוכלוסייה, והצורך בהשגות הדיור באזור.

הסבר נוסף של עורך הבקשה:

בקשה להיתר האמורה לוותה בתכנית עיצוב, שנעשה בהתאם להנחיות צוות התכנון העירוני ומשרד אדריכל העיר. במסגרת תכנית העיצוב התקבלו הנחיות לצמצום תכסית הבינוי לצורך הגדלת השטחים מרווחי הבינוי כלפי השצ"פ הנמצא מצפון למגרש. הנחיות אלו הגבילו את אפשרות מימוש כלל הזכויות הבנייה הניתנות במסגרת המדיניות העירונית לתמ"א 38, ואלו צומצמו בהיקף של כ-500 מ"ר. במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות 49 יח"ד מכח תכנית 2563 ותמ"א 38 ושלוש יחידות נוספות מכח ג' 1. לאור האמור לעיל, צמצום נפח הבינוי המוצע בהיתר ביחס לזכויות המותרות מכח מדיניות העירייה לתמ"א 38, קטן שטח יח"ד מ-90 מ"ר ברוטו מינימום ל-83 מ"ר ברוטו.

הערה (מאיר טטרו)
במקביל לבקשת רישוי תוצג ע"י צוות תכנון תכנית עיצוב מפורט כולל תקנות לאישור הועדה מקומית. התכנית הוכנה יח"ד עם צוות תכנון אבל טרם חתומה ע"י מה"ע. לפי נוהל קיים תכנית עיצוב מובא לאישור הועדה במקביל לבקשת רישוי לקבלת היתר. הבקשה תואמת הראות תכנית עיצוב כולל מספר קומות ויח"ד.

להלן תקנון לתכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/ 2563 (10) (-הבעש"ט 5-9 וחלק מפרטי תכנית העיצוב והפיתוח:

1. פרטים כלליים**1.1 רקע**

תכנית העיצוב חלה על מגרש הממוקם לאורך רחוב הבעש"ט שכתובתו הבעש"ט 5-9. על המגרש חלה תכנית מס' 2563 אשר קובעת הוראות להתחדשות שכונת צהלון. התכנית דורשת הכנת תכנית עיצוב לצורך שימור המרקם הייחודי בשכונה. נוסף על תכנית 2563 חלים בתחום התכנון תכנית בינוי 2563 (2) המפרטת את ההוראות למגרש, תכנית ג-1 ותמ"א 38 א'.

בתחום התכנית קיים מבנה שיכון בן 4 קומות מלאות. למבנה 3 כניסות, 6 דירות בקומה טיפוסית ו-8 דירות בקומת הקרקע שה"כ 26 יחיד הקיימות בהיתר. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו עקרונות אדריכליים לאופן מימוש זכויות הבנייה במגרש, עקרונות פיתוח לשמירה על רציפות שטחים פתוחים התואמות את אופי השכונה וקביעת נפחים בנייה והעמדתם בצורה התואמת עקרונות אלו.

יעוד קרקע בתחום התכנית:

מגורים הי

תכניות תקפות:

2563/2, 2563

תמ"א 38 תיקון 3א'

ג1

מדיניות עירונית לתמ"א 38

התכנית המוצעת כללית:

- הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בהתאם לזכויות התקפות.
- הקמת מרתף חנייה תת קרקעי וקביעת הנחיות לזיקת הגג לרכב למגרשים שכנים.
- התכנית מציגה אפשרות לתוספת קומה בהקלה, מעל לקבוע בתכנית תקפות, במסגרת הזכויות המותרות. ההקלה תפורסם במסגרת היתר הבניה ומוענית באישור הוועדה.
- התכנית מציגה התחברות לשצי"פ מצפון מזרח באמצעות זיקות הגג בתחום המגרש הפרטי ותכנון קומת עמודים מפולשת למעבר הולכי רגל בין הרחוב לשצי"פ
- התכנית מציגה 49 יחיד בקומות טיפוסיות בשטח ממוצע של 83 מ"ר יחיד בקומת הגג. שטח הדירות המתוכנן קטן מהמותר במדיניות העירונית לתמ"א 38, זאת לאור צמצום נפח הבינוי ביחס לזכויות המותרות, לצורך הקטנת תכסית הבינוי והגדלת המרווחים כלפי השצי"פ הצפוני.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר 2565 - י"ת.א.ב.מ/40 – "צהלון" (להלן "התכנית הראשית") – והיא תקרא – **תא/תמ"א/2563(10) – "הבעש"ט 5-9"**. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: **"תכנית העיצוב"**.

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב")
 - ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקניימ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח")
 - ג. נספח נופי
 - ד. נספח תנועה
 - ה. הנחיות לתכנון בר קיימא
- כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.
התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטח המתואר בנספחי תכנית זו, הכולל את חלקה 194, בגוש מספר 7047, בשלמותה.

1.5 שטח תכנית העיצוב

1.668 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

כתובת : שדרות הבעש"ט 5-9 בשכונת צהלון
שכונה : צהלון
גבולות התכנית :
מצפון : חלקה 192 - שדרות הבעש"ט 9א - 9ג
מדרום : חלקה 240 - רחוב שדרות הבעש"ט
ממזרח : חלקה 204 - שביל
חלקה 195 - שדרות הבעש"ט 11-13
ממערב : חלקה 193 - שדרות הבעש"ט 1-3
חלקה 203 - שביל

1.7 יזום תוכנית העיצוב

ח. מיתר

1.8 בעל הקרקע

פרטיים ועיריית תל אביב

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל: הפלטפורמה העירונית

אדרי. נוף: נתי בלוקא

יועץ תנועה: לב ללציק

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הנוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להנחיות בתכנית מפורטת מס' 2563 –

"ת.א.ב.מ/40 – "צהלון" סעיף 4.1.

התכנית מציגה מתווה להתחדשות הבינוי הקיים בהתאם לזכויות התקפות תוך התייחסות לאופיו של מרחב שכונת צהלון, מתוך מטרה לשמר את אופייה השכונתי והשימוש בשטח הפתוח המשותף תוך חיזוק הדופן הבנויה לשדרות הבעש"ט.

2. העיצוב האדריכלי**2.1 אפיון המבנה בפריקט****א. תיאור כללי:**

מרחב שייכוני צהלון בו ממוקמות התכנית מתאפייין ברציפות של תנועת הולכי רגל בין שטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פתוחים פרטיים דרך מערך שבילים המוביל למבני המגורים. התכנון המוצע מבקש לשמר את האיכות האופיינית לשכונה תוך קביעת מאפייני בינוי להתחדשות הבינוי הקיים.

אפיון המבנה בפריקט:

המבנה המתוכנן מייצר מצד אחד דופן בנוייה כלפי שדרות הבעש"ט ומצד שני דופן כלפי המרחב השכונתי הפנימי. בחלק הפנימי של המגרש מתוכננת חצר בזיקת הנאה בה עובר מערך שבילים המייצר רציפות של שטחי הציבור בשכונה. הבינוי החדש מתאפייין בחלוקת המסה לשני אגפים, באמצעות מגרעות ונסיגות לאורך החזית האורכה של המגרש. המגרעות במבנה תוכננו כמגרעות חצי שקועות הבולטות מחזית הבינוי אשר שומרות על מרחק מינימלי של 1.8 מ' מגבול המגרש הקדמי ואחורי. בקומות הקרקע של המבנה מתוכננים שני אגפי לובי ביניהם מעברים בזיקת הנאה המובילים מרחוב הבעש"ט אל עבר החצר הפנימית ומערך השטחים הפתוחים השכונתיים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מבנה המגורים המתוכנן הינו מבנה מגורים רקמתי המורכב מקומות קרקע, 7 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית הבנויה בנסיגות, בסה"כ מתוכננות 9 קומות.

בקומות הטיפוסיות מתוכננות 7 יחידות דיור בקומה, בסך הכל 49 יחידות בשטח ממוצע של 83 מ"ר.

בקומת הגג מתוכננות 3 יחידות דיור, כך שסך הכל מתוכנן בפריקט, 52 יחידות דיור.

להלן מתווה הקומות המבוקש למגרש:

9 קומות מתוכנן קומה אחת בהקלה.

גובה קומה טיפוסית: עד 3.5 מ'.

גובה קומת קרקע/קומה מפורשת: עד 3.7 מ'.

גובה קומת הגג: 5 מ' כולל מעקה גג עליון ומתקנים טכניים.

גובה מרתף לחניה תת קרקעית יהיה עד 4.5 מ' בהתאם להוראות ע"1.

קומת גג חלקית תיבנה בהתאם להוראות ג1.

ג. קווי בניין :

קו בניין קדמי לשדרות הפנשיט – 3.5 מ'

קו בניין קדמי לדרך ממזרח - 5 מ' (הקלה לחריגה נקודתית)

קו בניין צידי לצפון (כולל מרפסות) – 3 מ' (הקלה לחריגה נקודתית)

קו בניין צידי למערב – 3 מ'

המדיניות העירונית לתמ"א 38:

קובעת קווי בניין קדמי ואחורי 5 מ'

קו בניין צידי 3 מ', תוך שמירה על מרווחים של 8 מ' בין בניינים במקרה של בנייה מעל 6 קומות.

התכנון המוצע חורג מהמדיניות כמפורט לעיל וזאת בשל אילוצי תכנון במגרש הצר, זאת תוך הגדלת

המרווחים כלפי קו הבנין הצידי הגובל בשצ"פ הצפוני, לצורך הגדלת המרחבים הפנויים כלפי מים

השכונה.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – חומר הגמר העיקרי של המבנה יהיה טיח בהיר בגמר עדין, מוצע שילוב של חיפויים קלים בגווניו שונים ופתחים.

חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.

הזכוכית תתוכן תוך הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14%.

אישור סופי של אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר ינתן בשלב היתר הבניה.

ב. **מרפסות** - המרפסות לחזית הקדמית יתוכננו כמרפסות חצי שקועות המרוחקות לפחות 1.8 מ' מגבול המגרש. המרפסות יתוכננו כמרפסות חופפות ולא תתאפשר הקמת מרפסות מדלגות. הבלטת המרפסות תהיה בכפוף לתקנות החוק.

ג. **הצללות וסגירות חורף** – במרפסות הגג תתוכן פרגולה בהתאם להנחיות העירוניות ותקנות התכנון והבנייה.

ד. **חזית חמישית** - כחלק מהתכנית יוצג אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגג. המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

ה. **תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ו. **יחס להנחיות מרחביות:**

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

2.3 קומות הקרקע/קומות הכניסה**א. כניסות המבנים**

- למבנה שני אגפים כאשר לכל אגף מתוכננת כניסה או משדרות הבעש"ט או ממערך השבילים הפנימי השכונתי. הכניסה לחנייה תעשה באמצעות רמפת דו סטרית הממוקמת בחלקה המזרחי של מגרש.
- הכניסות לבניין מתוכננות בנסיגה מקו הבניין הקדמי ולא ייתכנו תוספת גגונים מעבר לקו הבניין הקבוע.

ב. קומות הקרקע

- קומות הקרקע מתוכננות כקומות עמודים מפולשת לצורך יצירת רציפות עירונית בין רחוב הבעש"ט לשטחים הפתוחים הפנים שכונתיים באמצעות מעבר להולכי רגל.
- בקומות הקרקע ימוקמו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין.
- בהיקף המבנה בקומות הקרקע תסומן זיקת הטאה להולכי רגל בין חזית הבניין לבין גבולות המגרש, זאת מלבד לחזית בה הפונה לרחוב.

ג. שטחים משותפים בנויים

- השטחים המשותפים הבנויים במגרש, בהם לובי כניסה חדרי אשפה וחדרי אופניים, יתוכננו בשני אגפים עבור כל אחת מהכניסות ואגפי הבניין.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

תכנית הבינוי המקסימלית במגרש תעמוד על 85% לצורך מתן מענה לתכנון החניון. הגישה לחניון תעשה דרך חלקה 204 הסמוכה ברמפה משותפת שתמוקם בתחום המגרש. רמפת הכניסה תשמש גם את המגרשים השכנים ובתחום המפלס הראשון של החניון במגרש יקבעו זיקות הטאה לצורך גישה לחניון במגרשים 2485 ו-2494. חניות האופניים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאמה לספח התנועה.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים - חדרי השטאים יתוכנן בתחום קווי המגרש ונישה למיכלי גז תתוכנן בתחום קווי הבניין. גמל המים ופירי איזורור חדר השטאים ימוקמו בתחום קווי הבניין ככל הניתן ובכפוף לאישור הגורמים הרלוונטים.

ב. מערכת סולארית: בבניין תתוכנן מערכת סולריות עבור דודי שמש בהתאם לתקנים בתחום שטחי הגג המשותפים.

ג. **מערכות מיזוג אוויר** - מעבי המזגנים ימוקמו או בתחום מסתורי הכביסה או בשטח הגג המשותף, זאת תוך שמירה על התקנים האקוסטיים למניעת רעש.

ד. **אילורר חניונים ושטחים מסחריים** - פירי האיוורור לחניון התת קרקעי ימוקמו בתחום הבניין ויעלו עד לגג העליון.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - עבור כל אחד מאגפי הבניין יתוכן חדר אשפה בהתאם להנחיות אצירת האשפה העירוניים ובהתאם לתקן, המיל יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ו. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתן ותכנון לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. קביעת הוראות לעניין ברזי סניקה ישולבו נישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום הרחבות ווסימונן יהיה כמופיע בתכנית הפיתוח.

ז. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמע במעטפת המבנה ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- תשמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורחובי אופניים בדופן המגרש על פי העקרונות הבאים: לאורך הדופן הצפונית, המזרחית והמערבית של המגרש, בהתאם למסומן בתכנית.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- שטח פנוי מבנייה** - בשטח הפנוי מבנייה ישמר חילחול בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח המגרש בהתאם לסכימה המאושרת המוצגת בחוברת המורכבת מחלחול טבעי וריצוף מחלחל.
- הוראות לשתיילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ואו מילוי אדמות ון מעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתיילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמות מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- פני השטח של בית הגידול יהיו במישור הקרקע לאחר הפיתוח, בתי גידול הגובלים בקו המגרש יתוכננו ללא מחיצה תת קרקעית, כדי לאפשר לשורשי העץ להתפתח מעבר לקו המגרש.
- שימור העצים יהיו בהתאם לסקר עצים המצורף לתכנית, השימור יבטיח רדיוס מגן לשורשים בהתאם להנחיות הסקר, כל חריגה מהנחיות אלו תחוייב בהתייחסות אגרנטים העירייה.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** הגדרות הבנויות יותאמו לחומרי הגמר של הבניין. מעקות בפיתוח מפרופילי מתכת, לא יותר שימוש בעץ איטאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה

על המבנה לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות או בתקן **LEED V 4** ברמת **silver** לפחות ובדרישות הוועדה המקומית התקפות לנושא זה בעת הוצאת היתר בנייה.

ב. יעילות אנרגטית

על המבנה לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **B** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרייקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי גר

- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמות הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 15% משטח המגרש יותרו נקיים מכל תכסית תת קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום המורכבים משטחים מגוננים מחלחלים וריצוף מחלחל כפי שאושר. שטח זה ישמש לחלחול מי גר לגיטון ולנטיעות עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ד. חסכון במים

- יותקנו אביזרים סניטריים חסכוניים במים.
- תותקן מערכת איתור וניטור דליפות ומד מים ובקר השקיה לגיטון.

ה. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי **SRI (Solar)**.

Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ואו ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לתעדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

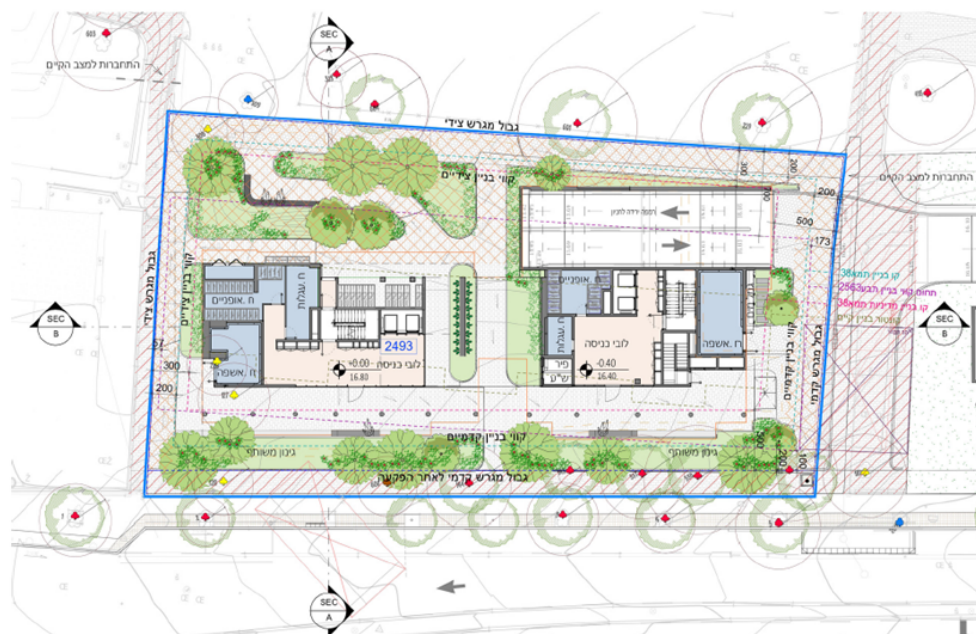
1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבורי ואו לכלי הרכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

9. אישורים וחתימות:

תכנית העיצוב(חלק בלבד)

תע"א מס _____
היזם: ח. מיתר יזמות
אדריכל נוף: נתי בלוקא

אדריכלות: הפלטפורמה העירונית
יועץ תנועה: ללצ'וק הנדסה בע"מ



מקרא:
 לובאים
 מחסנים, חדרי אשפה ואופניים
 אחזקה עירונית
 זיקת הנאה
 קו בינוי עילי
 קו קיר דיפון



תכנית קומת קרקע ופיתוח
1:250

הבעש"ט 9-5
תל אביב - יפו

02

עמ' 382

מידע: 22-01574 רישוי: 24-1291 ת.בניין: 3251-005





הדמיה חזית רחוב לכיוון צפון מערב

הבעש"ט 9-5
תל אביב - יפו

16



הדמיה חזית רחוב לכיוון צפון

הבעש"ט 9-5
תל אביב - יפו

18

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, בן 9 קומות, במקום 4 המותרות על פי תכנית, גובה הבינוי כולל קומת קרקע בנסיגה וקומת גג חלקית	1
תוספת 21 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-24 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית 2563	2
תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של	3

#	הקלה
	338 מ"ר עבור 26 יחידות דיור
4	הקלה בקו בניין קדמי לרחוב עבור הקמת בניין חדש מכח תמא 38 ובנייה במרחק של עד 3 מ' במקום קו הבניין משתנה המותר על פי תבע 2563 תקפה
5	הקלה בקו בניין קדמי מזרחי עבור הקמת בניין חדש מכח תמא 38 ובנייה במרחק של עד 4.5 מ' במקום קו הבניין משתנה המותר על פי תבע 2563 תקפה
6	הקלה בקו בניין צידי לכיוון צפון עבור הקמת בניין חדש מכח תמא 38 ובנייה במרחק של עד 2.7 מ' במקום קו הבניין משתנה המותר על פי תבע 2563 תקפה
7	תוספת שטח עבור 3.5 קומות מורחבות מכח תמא 38, סה"כ 1659 מ"ר
8	תוספת ממ"דים ליחידות הדיור הקיימות
9	ניוד זכויות בין קומות המבנה מבלי לחרוג מכלל השטחים המותרים לבניה
10	קומה בהקלה ללא תוספת זכויות
11	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הבעש"ט בשיעור של 40% מהמרווח המותר
12	הקלה בגובה מעקה הגג העליון ל-5.00 מ' ממפלס קומת מגורים עליונה
13	הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות על פי התב"ע התקפה בשיעור של 20%, תוספת 4 יחידות דיור ל-24 יחידות דיור המותרות
14	הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
15	ביצוע עוגנים זמניים תת קרקעיים החוזרים למגרשים שכנים
16	הקלה להגבהת גובה קומת הקרקע ב 0.2 מ' מ' 3.5 מ' המותרים על ידי הנחיות מרחביות ללאור שיפוע קרקע בין שתי הכניסות למבנה
17	בניית מצללה מבטון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא נדרש פרסום.
2	לא נדרש פרסום.
3	תוספת בניה עד 13 מ"ר פורסמה לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38
4	מבוקש לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38 ותכנית עיצוב
5	מבוקש לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38 ותכנית עיצוב
6	מבוקש לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38 ותכנית עיצוב
7	
	מבוקש לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה
8	
	ההקלה לא ברורה. אין צורך
9	
	לא נדרשת הקלה כי מדבור בסל הזכויות מכח תמ"א 38
10	הוספת קומה אחת לתכנית תקפה בהמלצת צוות תכנון ותכנית עיצוב (לאישור)
11	
	מומלץ לאשר
12	
	מומלץ לאשר
13	נוגדת מדיניות הועדה ולא נית לאשר (ראה הערות). בפועל מוצע הקטנת שטח דירה עיקרי ממוצע עד כ-70 מ"ר
14	
	מומלץ לאשר לשיפור תכנון.
15	לא נדרשת הקלה. פורסם לצורך הודעה למגרשים גובלים.
16	

#	התייחסות
	לא נדרשת הקלה. אלא לצורך התאמה לתכנית עיצוב
17	לא נדרשת הקלה לפי תכנית ג1

תאריך הודעה אחרונה: 08/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 30.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 06.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-06/02/202 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-17/04/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 52 יחידות דיור (49 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 53 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 11 מקומות חניה לאופנועים
- 52 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

55 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-3 קומות החניון התת קרקעי המשותף
11 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות החניון התת קרקעי המשותף
52 מקומות חניה לאופניים (26 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-26 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חוות דעת:

- יש להוסיף מידות רוחב לרמפת הכניסה לחניון על גבי התכנית הראשית- תנאי טכני
- יש להוסיף את הטקסט הנ"ל מתחת לטבלת מאזן החניה "בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"- תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 24.07.2025

בקשה לבניית מבנה מגורים חדש עבור 52 יח"ד , עם 2 כניסות מעל מרתף משותף.
סומנו 2 חדרי אשפה , אחד עבור כל כניסה
פתרון אשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 07.11.2023

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
חלקם בקונטור הבניה/צמידות וחלקם לצורך רחבת הערכות
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 10,150.
יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 1750 ₪ ברחבי העיר.

במגרש ובסביבתו קיימים 15 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 24.07.2025

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 07.09.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניון אנקרדי	6.00	25.00	3.00	שימור	3,768.00
2	קופניון אנקרדי	4.00	15.00	3.00	שימור	1,356.00
3	קופניון אנקרדי	6.00	25.00	3.00	שימור	3,768.00
4	קופניון אנקרדי	5.00	20.00	3.00	שימור	2,412.00
5	קופניון אנקרדי	7.00	18.00	3.00	שימור	1,953.00
127	מנגו הודי	6.00	30.00	3.00	כריתה	4,069.00
128	בוהיניה מגוונת	5.00	30.00	1.50	כריתה	2,713.00
142	אורן ירושלים	8.00	45.00	4.50	שימור	7,630.00
143	הדר המנדרין	2.00	15.00	1.50	שימור	1,017.00
144	סיסם הודי	7.00	35.00	3.50	שימור	9,232.00
187	אזדרכת מצויה	7.00	15.00	2.00	כריתה	848.00
226	תמר מצוי	5.00	35.00	3.00	כריתה	2,520.00
229	ברוש מצוי	10.00	45.00	5.00	שימור	12,971.00
308	גדם	5.00	5.00	5.00	כריתה	
309	תות לבן	2.00	5.00	0.50	כריתה	
313	קליסטמון הנצרים	5.00	25.00	5.00	שימור	3,062.00
412	סיסם הודי	11.00	40.00	4.00	שימור	9,043.00
557	ווישינגטוניה חסונה	7.00	40.00	2.50	שימור	3,024.00
558	סיסם הודי	9.00	40.00	5.00	שימור	9,043.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
600	זית אירופי	5.00	15.00	2.50	העתקה	3,843.00
601	סיסם הודי	10.00	25.00	4.00	שימור	3,533.00
604	כסיית האבוב	9.00	25.00	4.50	שימור	2,826.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים
וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" תשתיות ביוב/ניקוז
בקרכת המגרש - קו ביוב/ניקוז בתוך המגרש הערה: יש להתייחס למייל מצורף מעו"ד בצלאל בן דוד (אין לתת
היתר ללא התחייבויות) מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 24.12.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.05.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 194 בגוש 7047 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן תחום הפקעה בקומת הפיתוח ובחתכים הלרוונטים.
צוין גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה בתוכניות ובחתכים.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.04.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר תכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/ 2563 (10) - הבעש"ט 5-9, עבור בניין חדש למגורים
בן 9 קומות עבור 52 יח"ד (כולל דירות גג) לפי שטח דירה עיקרי ממוצע של כ-71 מ"ר במקום 78 מ"ר הנדרש
לפי מדיניות הועדה.

2. לאשר את הבקשה לקבלת היתר בנייה:
- להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - הקמת בניין מגורים חדשים, לפי תכנית תקפה 2563, תמריצי תמ"א 38 ומדיניות הועדה, בן 9 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית), עבור 52 יח"ד (כולל 3 דירות גג), מעל 3 קומת מרתף ל-55 מקומות חניה עד גבולות המגרש ללא עוגנים זמניים.
 - לאשר תמריצי תמ"א 38 תמורת הריסת הבניין הקיים, הכוללים:
 - תוספת שטח עבור 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל 26 דירות קיימות בהיתר.
 - הקטנת קו בניין קדמי דרומי עד 3.0 מ'
 - הקטנת קו בניין קדמי מזרחי עד 4.50 מ'
 - הקטנת קו בניין צדדי עד 2.70 מ'.
 - לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת קומה אחת ללא תוספת זכויות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הבעש"ט בשיעור של 40% מהמרווח המותר.
 - בניית דירות הגג ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג הצדדי.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים - טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - זיקת הנאה למעבר לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתכנית. - מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	התנאי
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,150 ₪.
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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי הרכב.
2	- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
	- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	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
8	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
	ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

הדר סקר: פרויקט קטן, בניין הבעלש"ט 9, התחלנו את העבודה עם אדריכל העיר, נתבקשנו לבצע ראייה כוללת, גינה שצריך להרחיב את כל השטחים הציבוריים ולייצר קישוריות טובה יותר לכלל השכונה, עשינו תוכנית צל גם לבניינים האחרים, אפשרות להצטרף לחנייה ולמגרש שלנו. מבחינת המרתפים מה שחשוב לשים לב, יש תכנון שמתחבר לבניין שנמצא מעלינו, מבחינת הבינוי הכלי, נעשתה טובה גדולה מאוד שיש נסיגה לבניין, לאפשר שטחים ציבורים בזיקות הנאה גדולות מאוד, עד לרחוב יפת. הגג בנסיגות כלפי האזורים של הכבישים והמרחבים הציבוריים, מבחינת הבניינים מדובר בבניינים של 9 קומות ו-8 קומות, לאפשר לממש את הזכויות, מבחינת החזיתות מה שרואים, בניין שנמצא בהקמה, 2 בניינים שיש ביניהם חיבור בעומק כמופע של 2 בניינים, הבניין עדיין בתהליכי הדיוק, הדרך שנמצאת בין 2 הבניינים, הבעל"ש רחוב ראשי, יש כאן תהליך של ההקלות שנתבקשו, השטח הממוצע של יחידת הדיור 83 מ"ר, זאת בשל הקטנת השטחים המסיבית שנעשתה גם בקומת הקרקע וגם מהבינוי שערכנו, יש מעברים שנמצאים כאן בפנים.

איריס גלאי: מבקשת להוסיף תנאי להתחלת עבודות למיגון העצים לשימור.

אלחנן זבולון: לאשר את תוכנית העיצוב ולאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר תכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/ 2563 (10) - הבעש"ט 5-9, עבור בניין חדש למגורים בן 9 קומות עבור 52 יח"ד (כולל דירות גג) לפי שטח דירה עיקרי ממוצע של כ-71 מ"ר במקום 78 מ"ר הנדרש לפי מדיניות הועדה.
 2. לאשר את הבקשה לקבלת היתר בנייה:
 - א. להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - ב. הקמת בניין מגורים חדשים, לפי תכנית תקפה 2563, תמריצי תמ"א 38 ומדיניות הועדה, בן 9 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית), עבור 52 יח"ד (כולל 3 דירות גג), מעל 3 קומת מרתף ל-55 מקומות חניה עד גבולות המגרש ללא עוגנים זמניים.
 - ג. לאשר תמריצי תמ"א 38 תמורת הריסת הבניין הקיים, הכוללים:
 - תוספת שטח עבור 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל 26 דירות קיימות בהיתר.
 - הקטנת קו בניין קדמי דרומי עד 3.0 מ'
 - הקטנת קו בניין קדמי מזרחי עד 4.50 מ'
 - הקטנת קו בניין צדדי עד 2.70 מ'.
 - ד. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת קומה אחת ללא תוספת זכויות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הבעש"ט בשיעור של 40% מהמרווח המותר.
 - בניית דירות הגג ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג הצדדי.
- הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - זיקת הנאה למעבר לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתכנית. - מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	דילול נוף וחייתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,150 ט.
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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי הרכב.
2	- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע. - אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	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
8	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

עמ' 392

מידע: 22-01574 רישוי: 24-1291 ת.בניין: 3251-005

#	תנאי
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0228	תאריך הגשה	11/03/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	וולפסון 37, החלוצים 32	שכונה	פלורנטיין	
גוש/חלקה	8988/15	תיק בניין	0033-037	
מס' תב"ע	219, 44, ג1, ע1, תמ"א/3/38	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אהוד מררי	דרור 24, סביון 5654228
בעל זכות בנכס	יושוע אנגלנדר	החשמונאים 107, תל אביב - יפו 6713321
עורך ראשי	עמיר פלג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	יהושוע טוביאס	קרית הטכניון 9, חיפה 32000

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכת תוקף היתר מס' 20-0133 שניתן בתאריך 26/05/2020 ל: הריסת מבנה לשימור מרקמי בן 2 קומות, למעט קירותיו בחזיתות לרחובות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד ושתי חנויות בקומת הקרקע.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 26/05/2020 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 26/05/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 23-0540 מתאריך 26/05/2023 עד לתאריך 26/05/2026 ומקבל ארכה אוטומטית של 3 חודשים מכוח התיקון האחרון לחוק הארכות תוקף ודחיית מועדים לאור מלחמת שאגת הארי, אשר חל היתרים שפקעו בין 28.02.2026 ל-31.05.2026. ומכאן תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 26/08/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

"נכון למועד זה הבניין מצוי בשלב גמר חזיתות, התקנת חלונות בפתחים והתקנת מערכות המבנה. מדובר בשלב מתקדם של הביצוע, כאשר מרבית העבודות העיקריות הושלמו והעבודות מתמקדות בהשלמות וגמרים."

"מועד הסיום המוערך של הפרויקט הינו 25.10.2026. משכך, מדובר בחריגה צפויה של מספר חודשים בלבד ממועד פקיעת ההיתר."

"בנוסף, מאז אירועי 7 באוקטובר והמלחמות חרבות ברזל ועם כלביא חלו עיכובים משמעותיים בענף הבנייה בכלל ובפרויקט בפרט. במהלך מלחמת חרבות ברזל חלה האטה משמעותית בקצב ביצוע העבודות בפרויקט, אשר בשיאה נעצרו העבודות לחלוטין, בין היתר עקב מחסור ניכר בכוח אדם בשל מניעת כניסת עובדים וגיוסי מילואים רחבים של עובדים, מנהלי עבודה וספקים. בהמשך לכך, במהלך מלחמת עם כלביא הושבת האתר באופן מוחלט למשך תקופת הלחימה. בשני המקרים העבודות לא

חודשו באופן מיידי עם תום הלחימה, ונדרשו פרקי זמן סבירים לצורך התארגנות מחדש והשבת כוח האדם והמערך התפעולי לאתר, דבר אשר גרם לעיכוב מצטבר ומהותי בביצוע העבודות."

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה

לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ללא תיק מידע והיות והסתיים טיפול ללא תיק מידע, הוגשה בקשה בתאריך 18/04/2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/05/2025 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 26.05.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי 20-0133 שניתן מתאריך 26/05/2020 ל- 5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/05/2025.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 26.05.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

יבגניה פלוטקין: 4 בקשות שהגיעו להארכת תוקף חריגה של 8 שנים.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר את הארכת התוקף.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי 20-0133 שניתן מתאריך 26/05/2020 ל- 5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/05/2025.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 26.05.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	26-0312	תאריך הגשה	15/04/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	שדרות ירושלים 80	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7024/110	תיק בניין	3001-080
מס' תב"ע	2570, 2691, ע1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חן חיים זני	צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419
בעל זכות בנכס	חן חיים זני	צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419
עורך ראשי	אלישע רובין	דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן
מתכנן שלד	שלמה אלכס ווגמן	אבן גבירול 14, הרצליה 4648217

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכת תוקף היתר מס' 19-0930 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל: א. הריסת הבניין הקיים במגרש. ב. הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 עבור מלון בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף ללא עוגנים, עבור 44 יחידות מלון. היתר מס' 19-0930 נמסר ביום 09/12/2019 והוא תקף ל-3 שנים עד ליום 09/12/2022 והוארך בהיתר מס' 23-0107. למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 16/02/2023. מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ומכאן כי ניתן להאריך את ההיתר עד 16/02/2026. התקבל מכתב מטעם המבקש התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: - מגפת הקורונה. - קשיי קבלן בגיוס צוותי עבודה. - כלכליות המיזם. - עדכון לתכנון המיזם. - המשך הביצוע לעבודות תוכנן למהלך 2024 לאור סיום עדכון התכנון, אולם לאחר מכרז קבלנים ארוך שנערך במספר "סבבים" לאור הקושי למצוא קבלן במחירים סבירים שכן מחירי הביצוע בעקבות מלחמת חרבות ברזל האמירו, עד כדי התנגדות הגורם הפיננסי לקידום הביצוע בטענה לחוסר כדאיות כלכלית למיזם, בנוסף למצב התיירות בארץ בעקבות המלחמה שלא הצריך פתיחת מלון נוסף או בכלל. נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לב הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכח תיק מידע שניתן בתאריך 28/01/2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת".

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל -5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 09/12/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 19/02/2025. וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 19/02/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0930 שניתן בתאריך 09/12/2019 ל 5- שנים, בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 09/12/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 19/02/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 19/02/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0930 שניתן בתאריך 09/12/2019 ל 5- שנים , בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 09/12/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 19/02/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) , לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 19/02/2028 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0308	תאריך הגשה	15/04/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	אפלטון 30	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7000/195	תיק בניין	3409-030
מס' תב"ע	ג1, ע1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תלפיות אפלטון 30-32 ת"א בע"מ	שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702
בעל זכות בנכס	מוניקה מנטל	אפלטון 30, תל אביב - יפו 6800304
בעל זכות בנכס	סבטלנה קניאז'נסקי	אפלטון 30, תל אביב - יפו 6800304
עורך ראשי	יאיר זיק	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	סוילח חיר	אבו גראד 10, פקיעין (בוקייעה) 2491400
מיופה כח מטעם המבקש	פורט יאיר	פרידמן שרגא 7, תל אביב - יפו 6963304

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכת תוקף היתר מס' 19-0629 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל: חיזוק , שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור. היתר מס' 19-0629 נמסר ביום 04/11/2019 והוא תקף ל-3 שנים עד ליום 04/11/2022 ושהוארך בהיתר מס' 23-0538. למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 13/01/2023. מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ומכאן כי ניתן להאריך את ההיתר עד 13/01/2026. התקבל מכתב מטעם המבקש התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: <u>עיכובים חיצוניים</u> • עיכוב משמעותי בהטמנת קו מתח גבוה על -ידי חברת החשמל, למרות תשלום שוברים כבר ביולי 2021. ביצוע העבודות בפועל התעכב זמן רב וגרם לדחייה בלוחות הזמנים. 4. השפעות מגפת הקורונה • קשיים בגיוס והעסקת עובדים, ובפרט עובדים פלסטינים. • האטה משמעותית בקצב הביצוע בשל מגבלות תפעוליות. 5. עיכובים עקב מלחמות "חרבות ברזל" " 12 הימים " שאגת הארי", המלחמות והשפעותיה יצרו עיכובים מהותיים נוספים: גידול משמעותי בעלויות הבניה והצורך בהתארגנות מחדש והחלפת ספקים/קבלנים. • אי ודאות כללית בענף הנדל"ן רגולציה משתנה,

ימי חירום והגבלות תנועה. קיום הליך תכנוני תלוי ועומד. הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית, אשר טרם הוכרע, מהווה גורם מעכב נוסף שאינו תלוי ביזם. תוכנית שנויים להיתר הוגשה ב 8/2023, התוכנית נדחתה ב 05/2025 כשנתיים לאחר ההגשה. ב 10/2025 הוגש ערר ועד היום לא התקבל החלטה בוועדת הערר.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לב הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

במערכת קיימת בקשה להיתר שינויים מס' 1287-23 הבקשה להיתר שינויים סורבה על ידי הועדה המקומית, אך אושרה על ידי ועדת הערר בכפוף לתיקונים במסגרת ערר שהוגש על ידי מבקשי ההיתר. ניתן יהיה לממש את היתר שינויים בתקופת תוקף היתר הבניה המאורך כעת

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 8/3/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 14/01/2025. וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0629 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל 5- שנים, בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 14/01/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

יבגניה פלוטקין: 4 בקשות שהגיעו להארכת תוקף חריגה של 8 שנים.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר את הארכת התוקף.

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0629 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל 5- שנים ,
בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי
בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד
ליום 14/01/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א)(א) לתקנות התכנון והבניה
(רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום
14/01/2028 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת
עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0311	תאריך הגשה	15/04/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	אפלטון 32	שכונה	יפו ג' ונוה גולן	
גוש/חלקה	7000/196	תיק בניין	3409-032	
מס' תב"ע	ג1, ע1, תמ"א/3/38	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפלטון תלפיות	שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702
בעל זכות בנכס	יהודה קניס	אפלטון 32, תל אביב - יפו 6800305
בעל זכות בנכס	סימון גאוי	אפלטון 32, תל אביב - יפו 6800305
בעל זכות בנכס	איגור וול	אפלטון 32, תל אביב - יפו 6800305
עורך ראשי	יאיר זיק	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	סוילח חיר	אבו גראד 10, פקיעין (בוקייעה) 2491400
מיופה כח מטעם המבקש	יאיר פורת	פרידמן שרגא 7, תל אביב - יפו 6963304

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכת תוקף היתר מס' 19-0628 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל: חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור. היתר מס' 19-0628 נמסר ביום 04/11/2019 והוא תקף ל 3- שנים עד ליום 04/11/2022 והוארך בהיתר מס' 23-0350. למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 13/01/2023. מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ומכאן כי ניתן להאריך את ההיתר עד 13/01/2026. התקבל מכתב מטעם המבקש התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: <u>עיכובים חיצוניים</u> • עיכוב משמעותי בהטמנת קו מתח גבוה על ידי חברת החשמל, למרות תשלום שוברים כבר ביולי 2021. ביצוע העבודות בפועל התעכב זמן רב וגרם לדחייה בלוחות הזמנים. 4. השפעות מגפת הקורונה • קשיים בגיוס והעסקת עובדים, ובפרט עובדים פלסטינים. • האטה משמעותית בקצב הביצוע בשל מגבלות תפעוליות. 5. עיכובים עקב מלחמות "חרבות ברזל" " 12 הימים " שאגת הארי", המלחמות והשפעותיה יצרו עיכובים מהותיים נוספים: גידול משמעותי בעלויות הבניה והצורך בהתארגנות מחדש והחלפת ספקים/קבלנים. • אי ודאות כללית בענף הנדל"ן רגולציה משתנה, ימי חירום והגבלות תנועה. קיום הליך תכנוני תלוי ועומד. הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית, אשר טרם הוכרע, מהווה גורם מעכב נוסף שאינו תלוי ביזם. תוכנית שנויים להיתר הוגשה ב 8/2023, התוכנית נדחתה ב 05/2025 כשנתיים לאחר ההגשה. ב 10/2025 הוגש ערר ועד היום לא התקבל החלטה בוועדת

הערר.**נימוקי הבקשה:**

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לב הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

במערכת קיימת בקשה להיתר שינויים מס' 1386-23 הבקשה להיתר שינויים סורבה על ידי הועדה המקומית, אך אושרה על ידי ועדת הערר בכפוף לתיקונים במסגרת ערר שהוגש על ידי מבקשי ההיתר. ניתן יהיה לממש את היתר שינויים בתקופת תוקף היתר הבניה המאורך כעת

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 04/02/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 14/01/2025. וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0628 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל 5 שנים, בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 14/01/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0628 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל 5- שנים , בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 14/01/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו , כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0083	תאריך הגשה	13/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	דרך קבוץ גלויות 124	שכונה	קרית שלום	
גוש/חלקה	6983/25, 6983/75, 6983/76, 6983/77, 6983/85, 6983/94	תיק בניין	3311-124	
מס' תב"ע	3/06/17, 312, 3578, 4677/1, ג1, ע1, תעא/צ/4677/1	שטח המגרש	6,255.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדל"ן בע"מ	ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	רחל פללר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	יאיר דיקמן	הירש ברוך 28, בני ברק 5120222
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירון צוברי	ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

מהות הבקשה: (שמעון גל)

הקמת מתחם בן 4 מבנים, מגדל בן 33 קומות, 2 מבנים מירקמיים בני 9 קומות ומבנה מירקמי בן 10 קומות (C), מעל ל-4 קומות מרתפי חניה משותפים, עבור 335 יחידות דיור, מסחר בקומת הכניסה ושטחים עבור מטלה ציבורית בבניין D. בקומות המרתף 4 גרעיני בניין הכוללים לובי, גרם מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים בכל מפלס.

מרתף משותף:

- במרתף 4:- חדר חשמל, 90 מקומות חניה ו-47 מחסנים דירתיים.
- במרתף 3:- חדר חשמל, 87 מקומות חניה ו-39 מחסנים דירתיים.
- במרתף 2:- חדר חשמל, 2 חדרי משאבות, 4 מאגרי מים, 3 חדרי מפריד שומן, 82 מקומות חניה ו-44 מחסנים דירתיים.
- במרתף 1:- חדר חשמל, 3 חדרי מונים, שטח מסחרי, ממ"מ, חדר מחזור, חדר קרטונים, 6 חדרי אשפה, 2 חדרי דחסנית, 2 חדרי שנאים עם מבואה, חדר גנרטור, חצר תפעולית בגובה כפול, 43 מקומות חניה (כולל 9 מקומות חניה לציבור) ו-1 מחסן דירתי.
- במפלס גלריה למרתף עליון: 2 משרדים, מחסן טכני, מחסן ניקיון, 11 חדרי אופניים, חדר תקשורת, 53 מחסנים דירתיים ו-15 מחסנים ציבוריים.

מבנה A מגדל בן 33 קומות עבור 211 דירות. בכל דירה- ממ"ד ומרפסת.

- בקומת קרקע: 2 חנויות עם מחסן, ממ"מ, 3 חדרי אופניים ו-2 מבואות.
- בקומה 1: 2 דירות חדר, 2 דירות של 2 חדרים ו-4 דירות של 3 חדרים. (8 דירות)
- בקומות טיפוסיות 18-2: 2 דירות חדר, 2 דירות של 2 חדרים ו-4 דירות של 3 חדרים. (8 דירות בקומה)
- בקומות 19, 20: דירת חדר, 2 דירות של 2 חדרים, 2 דירות של 3 חדרים, דירה של 4 חדרים ודירה של 4.5 חדרים (7 דירות בקומה)

- בקומות 21-26: 2 דירות של 2 חדרים, 2 דירה של של 3 חדרים, 2 דירות של 4 חדרים ודירה של 4.5 חדרים (6 דירות בקומה)
 - בקומה 27: דירת 2 חדרים, 3 דירות בנות 4 חדרים ודירת 4.5 חדרים (5 דירות)
 - בקומות 28,29: 4 דירות בנות 4 חדרים בקומה.
 - בקומות 30, 31: 2 דירות 5 חדרים. (2 דירות בקומה) ו- 2 חדרים טכניים.
 - בקומה 32: קומה טכנית, 2 יציאות לגג, 3 חדרי משאבות, 6 מאגרי מים וחדר טכני להצנחת אשפה.

מבנה B מבנה מרקמי בן 9 קומות עבור 58 יחידות דיור. בכל דירה- ממ"ד ומרפסת\גזוזטרה.
 - בקומת קרקע: 5 חנויות (4 מחסנים), לובי, 2 ממ"מים, חדר דואר וחדר אופניים.
 - בקומות 1-7: 3 דירות חדר, דירת 2 חדרים ו- 4 דירות 3 חדרים (8 דירות בקומה)
 - בקומה 8: דירת 4 חדרים ומרפסת גג ודירת 5 חדרים ומרפסת גג (2 דירות)
 - בקומה 9 קומת גג: 2 מרפסות גג עם בריכה.
 - בקומת גג עליון: קולטים סולריים ויציאות פירים.

מבנה C מבנה מרקמי בן 10 קומות עבור 34 יחידות דיור. בכל דירה- ממ"ד ומרפסת\גזוזטרה.
 - בקומת קרקע: 2 חנויות עם מחסן, לובי, חדר דואר וחדר אופניים.
 - בקומות 1-8: 4 דירות בנות 3 חדרים בכל קומה.
 - בקומה 9: 2 דירות 3 חדרים עם מרפסת גג ומצללות.
 - בקומת גג עליון: קולטים סולריים ויציאות פירים.

מבנה D מבנה מרקמי בן 9 קומות עבור מבנה ציבורי ו- 32 יחידות דיור. בכל דירה- ממ"ד ומרפסת\גזוזטרה.
 - בקומת קרקע: לובי מגורים עם גרם ממדרגות ופיר מעליות, לובי מבנה ציבור עם גרם ממדרגות ופיר מעליות, ממ"מ, 2 חללי פעילות, מטבחון ומקבץ שירותים.
 - בקומה 1: מבנה ציבור- 3 חללי פעילות, 4 משרדים, ממ"מ, מטבחון ומקבץ שירותים.
 - בקומות 2-7: דירת חדר ו- 4 דירות של 4 חדרים. (סה"כ 5 דירות בקומה)
 - בקומה 8: 2 דירות 4 חדרים עם מרפסת גג ומצללות.
 - בקומת גג עליון: יציאה לגג, חדר טכני למעליות, קולטים סולריים ויציאות פירים.
 פיתוח המגרש: ריצוף, גינון, רמפת ירידה למרתף ממזרח. כל השטח הפנוי מבינוי- בזיקת הנאה.

מצב קיים:

מגרש כדורגל

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0082	13/01/2025			חפירה דיפון וביסוס עבור הקמת מגדל בן 33 קומות ו 3 מבנים מירקמיים בני 9-10 קומות, מעל 4 קומות מרתף.

בעלויות:

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
 העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 137 בגוש 6985, חלקות 75, 76, 77, 84 ו-85 בגוש 6983 וחלקות 267, 294, 291 ו-305 בגוש 6982 וכן זכאית להירשם כבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 94 ו-25 בגוש 6983 מתוקף הפקעה לפי ס' 5, 7 ו/או 19 לפקודת הקרקעות 1943.

הבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או החוכרים של המקרקעין הידועים כחלקות 264, 277, 279, 281, 292 בגוש 6982 וחלקות 135, 138 בגוש 6985 עליהן קיימים 4 מבני מגורים בין הרחובות אופטושו וליוויק בתל אביב.

בין חלק מהבעלים לבין החברה נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "בינוי ופינוי" במקרקעי הבעלים, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה בחלק ממקרקעי הבעלים לטובת החברה.

ביום 13.03.2022 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק/4677/1 – "אופטושו ליוויק", שתחול בין היתר, על מקרקעי הבעלים ועל חלק ממקרקעי העירייה והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתא שטח מס' 101 מבנים ומוסדות ציבור המסומן כתא שטח מס' 201, שטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 301, 401, 402, דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 701 ו-702, דרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 501 ו-502 ודרך ו/או טיפול נופי המסומנת כתא שטח מס' 601

ברצון החברה לקדם במקרקעי הבעלים ובמקרקעי העירייה פרויקט התחדשות עירונית להקמת מגדל מגורים בן 33 קומות הכולל שטחים ציבוריים בנויים המוגדר בתב"ע כבניין A ושלושה מבני מגורים נוספים בני 10 קומות כתא שטח מס' 101 במוגדרים בתב"ע בניין B ו/או C ו/או D וכן הריסת ופינוי ארבעת מבני המגורים הקיימים במקרקעי הבעלים וייעודם לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח 401-402 למוסדות ומבני ציבור המסומן כתא שטח מס' 201.

על-פי הוראות התב"ע, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1000 מ"ר + שטח של 450 מ"ר שטחי שירות אשר ימוקמו בתת הקרקע (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) בבניין בו יוקם, הכל לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת והכל על פי תשריט מאושר (להלן: "המבנה הציבורי"). בהתאם להוראות התב"ע מיקום המבנה הציבורי הינו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של בניין A אשר ייבנה בתא שטח 101 בפרויקט ואולם תכנית העיצוב, מציגה חלופה תכנונית אשר מיטיבה עם תכנון המבנה הציבורי כך שהמבנה הציבורי יוקם בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של בניין D שייבנה בתא שטח 101 בפרויקט וזאת בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת הגשת הבקשה להיתר בנייה בפרויקט על ידי החברה.

מוסכם על הצדדים כי ככל וההקלה תאושר יוקם המבנה הציבורי בבניין D.

תכנית ההגשה כוללת את תכנון המבנה הציבורי בבניין D

במידה וההקלה להקמת המבנה הציבורי בבניין D לא תאושר יש לשוב ולהגיש תכנית בקשה חדשה להיתר הכוללת את תכנון המבנה הציבורי בבניין A בהתאם להוראות התב"ע לאחר קבלת אישור המפקח העירוני ואגף הנכסים.

בנוסף למבנה הציבורי, על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 10 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו בקומת מרתף עליונה ובקרבת מקום למבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, בדרך של הצמדה ליחידת המבנה הציבורי, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה. החברה מתחייבת לבצע עבור חניות העירייה הכנות שיכללו חיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות וכבלים לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בהתאם להוראות התב"ע החברה מתחייבת, עם סיום עבודות הבנייה בפרויקט, לפתח את רצועת המדרכה בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים בעירייה.

תכנית העיצוב אושרה בתאריך 18/09/2024.

חוזה ההקמה נחתם ע"י היזם ונמצא בסבב חתימות בעירייה.

דרישות המתייחסות לתנאי הסף:

1. שטחי המבנה הציבורי סומנו בתכנית ההגשה בקומת הגלריה של המרתף ובקומת הקרקע בכתום.
2. 10 חניות המבנה הציבורי סומנו בקומה 1- בצבע כתום.
3. תכנית חפירה ודיפון עם עוגנים הוגשה בנפרד במערכת המקוונת. בקשה מספר 32263
4. כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים הוטען במערכת ונמסר מקור חתום לאגף הנכסים.
5. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.
6. התקבל אישור המפקח העירוני.
7. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרופו ביחס למבנה הציבורי.

תנאי להוצאת היתר:

1. הסכם הקמה חתום.
2. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
3. חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
4. חתימה על כתב התחייבות לנושא הפינויים אל מול אגף הנכסים.
5. במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

1. הקמת המבנה הציבורי.
2. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
3. מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאי לתחילת עבודות:

1. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
2. הפקדת ערבות ביצוע.
3. הצגת תוכניות ביצוע מאושרות
4. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
5. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
6. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
2. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
5. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
6. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
7. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

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

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 4677/1 (מגורים ד')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי למגורים	24,140 מ"ר	24,135.52 מ"ר	
שטח עיקרי למסחר	שטח עיקרי מעל מפלס כניסה קובע: 760 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 300 מ"ר	שטח עיקרי מעל מפלס כניסה קובע: 759.23 מ"ר שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה קובע: 291.82 מ"ר	
שטח עיקרי למבני ציבור	1,000 מ"ר	954.72 מ"ר ועוד כ-46 מ"ר עבור 2 ממ"מים עבור השטח הציבורי	התוכנית לא מעניקה שטחי שירות על קרקעיים לשטח ציבורי. השטח המוצע ושטח הממ"מים יחד, עומדים בדרישת התוכנית.
שטח שירות למגורים	שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 11,725 מ"ר שטח שירות מתחת מפלס הכניסה הקובעת: 21,267 מ"ר	11,722.47 מ"ר	
שטח שירות למסחר	שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 190 מ"ר	190.37 מ"ר	
שטח שירות למבני ציבור	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 450 מ"ר	450 מ"ר	
קו בניין	(-) קו בנין לחזית רחוב קיבוץ גלויות 3 מטר וקו בנין עילי 0 מטר. (-) קו בנין לחזית רחוב ישראל גורי 0 מטר. (-) קו בנין צדי דרומי משתנה בין 16 מטר ל-6 מטר ל-0 מטר כמפורט בתשריט. (-) קו בנין צדי מערבי 3 מטר.	בהתאם למותר	
קו בניין מרתף כגבול מגרש	כן	קו בניין מרתף על קו המגרש.	
מרפסות	320 מ"ר שימוש: בניני ציבור	כ- 320 מ"ר	

עמ' 410

מידע: 23-02209 רישוי: 25-0083 ת.בניין: 3311-124

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		(לפי אומדן בוחן רישוי)	
מרפסות	מרפסות מגורים : 4,020 מ"ר (לפי 12 מ"ר לדירה)	4,017.58 מ"ר	
תכסית	55 אחוז משטח מגרש	3355 מ"ר (54%)	שטח מרפסות בקומה ראשונה בבניין D לא נלקח בחשבון התכסית- נדרש בתנאי טכני.
גובה מבנה	114 מטר	119.45 מ'	צורך אישור של מנהל התכנון, מחוז תל אביב מ- 29.2.24 לתיקון טעות והעמדה של גובה הבניין על 121 מ'.
מספר קומות מעל הקרקע	מגדל- 33 קומות מגורים כולל גג טכני. מרקמי- 9 קומות+ קומת גג ללא קומות טכניות.	מגדל- 33 קומות מגורים כולל קומה טכנית (אחת) מרקמי- 2 מבנים בני 9 קומות ומבנה בן 10 קומות	הוצגה קומה טכנית דו מפלסית ובניגוד לתוכנית. עורך הבקשה תיקן את המפרט כך שהקומה הטכנית תהיה במפלס אחד. גובה הקומה הטכנית 7.00 מ' בהתאם לתכנית בינוי
מספר קומות בתת קרקע	4 קומות מרתף	4 קומות מרתף	
גובה קומה	גובה קומת הקרקע יהיה עד 5.5 מטרים, גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ'.	גובה קומת קרקע: 5.23 מ' גובה קומה טיפוסית 3.3 מ'	
תכליות מותרות	4.1.1 שימושים: 1. מגורים- בכל הקומות מעל קומת הקרקע 2. בקומת הקרקע: א. מסחר- במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו שימושי מסחר שאינם מטרדים כגון: בתי אוכל, בתי קפה, חנויות וכן שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי/שרותי כדוג' מרפאות, חדרי כושר וכו' ב. שטחים נלווים למגורים כגון: לובי, חדר עגלות. 3. שימושים בתת הקרקע: מסחר, חניה, מחסנים ומערכות טכניות. 4. שטחים ציבוריים מבונים כגון: תרבות, משרדי עירייה, חינוך, קהילה, רווחה, בריאות וספורט.	מגורים עם מסחר בקומת קרקע ומטלה ציבורית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5. גגות- יותרו מתקנים טכניים.		
מספר יחידות דיור למגרש	335 יח"ד	335 יח"ד	
שטח יחידת דיור	72 מ"ר	ממוצע שטח דירות: 72.05 מ"ר ע"פ עורך הבקשה, יש 100 יח"ד מתחת ל- 68 מ"ר	
מספר מבנים במגרש	4 מבנים	4 מבנים	
מרחק בין המבנים	8 מטר	4 מ' בקומה הראשונה בין בניין C לבניין D.	ראה התייחסות היועצת המשפטית למרפסת בקומה 1 של בניין D ויחסית לבניין C - בהמשך.
תנאי למתן היתר בניה	6.1 עיצוב אדריכלי: 1. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית.	תא\תעא\3 4677 - תוכנית עיצוב אופטושו ליוויק מאושרת וחתומה מ- 18.9.2024	
שטח חלחול	(-)יותר בינוי בתת"ק עד גבול המגרש ובלבד שישמר שטח של 15% ללא בינוי על ותת קרקעי חופף לטובת חלחול, ניהול מי נגר ונטיעות בתא השטח.	11%- גינון בקרקע טבעית 4%- ריצוף מרחף 4.2%- מיסעה בריצוף מחלחל סה"כ 19.2% (1,202 מ"ר)	שטח מרפסות בקומה ראשונה בבניין D לא נלקח בחשבון התכנית ושטח חלחול- נדרש בתנאי טכני.

הערות נוספות:

לבקשה זו, הושרה בקשה מקדימה לחפירה, דיפון וביסוס עם עוגנים זמניים (מס' 25-0082)

התוכנית דורשת מרחק מינימלי של 8 מ' בין המבנים. מרפסת המיועדת לשטח ציבורי בבניין D ונמצאת במרווח של 8 מ' ממבנה C, בפועל המרווח בין הבניינים C ו- D הוא כ- 4 מ' ובניגוד לתוכנית. לעניין זה רצ"ב התייחסות של היועמ"ש, הראלה אברהם- אוזן מ-18.2.2026:

"בהמשך לישיבה שקיימנו ביום 18.2.26 בו הוצג לי הפרויקט המקודם, הוראות התכנית ומטרותיהן וחוו"ד המשפטית מיום 25.1.26 של עו"ד איריס אוסטרובסקי שניתנה לקרסו נדלן בע"מ המקובלת עלי, השתכנעתי כי התכנון המבוקש הכולל מרפסת בקומה ראשונה מעל קומת עמודים שתשרת את הבניה הציבורית שבקומה זו, תואם את הוראות תכנית 4677.

הובהר בישיבה כי קירוי המרפסת במצללה יתאפשר רק בחזית המזרחית"

- עומק המרפסת- 3.72 מ' והשטח המקורה בקומת הכניסה (שטח מפולש) חושב במניין שטחי שירות.

חוו"ד אדריכל העיר (ע"י שושנה בר לב מ- 07/10/2024)

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה

תנאי להיתר בניה:
1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת תוך הצגת דוגמאות
2. הצגת אישור אדריכל העיר ותאום הנדסי להשלמת רצועת זכות הדרך לאחר הריסת מגרש והגדרות הקיימים. ריצוף, נטיעות, תשתיות וכו'
3. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר
תנאי לתעודת גמר:
1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע מוקאפים טרם ביצוע
2. אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ונטיעות העצים

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלות מהוראות התוכנית מיקום השטח הציבורי, לשימוש קהילה / חברה, במבנה D לעומת מיקומו במגדל A לפי הוראות התוכנית.

התייחסות להקלות מבוקשות:

השינוי הינו חלק מאישור תוכנית עיצוב תא\4677 אופטושו- ליוויק מאושרת וחתומה מ- 18.9.2024

תאריך הודעה אחרונה: 30/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 26.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-12/11/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-16/11/2025

הבקשה כוללת:

4 מבנים חדשים ובהם 335 יחידות דיור, 1000 מ"ר מתנ"ס ציבורי, 760 מ"ר מסחר, מעל חניון תת קרקעי.
בהתאם לתב"ע ותכנית עיצוב מס' 4677 "אופטושו-ליוויק".

דרישת התקן:

- 294 מקומות חניה לרכב פרטי (268 למגורים, 10 למבנה הציבורי ו-16 למסחר)
- 2 מקומות חניה לרכב תפעולי (מסחר)
- 8 מקומות חניה לרכב נכים (5 למגורים, ו-3 לשאר השימושים)
- 85 מקומות חניה לאופנועים
- 686 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 294 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 קומות החניון התת קרקעי
- 2 מקומות חניה לרכב תפעולי בקומת חניון 1-
- 8 מקומות חניה לרכב נכים בשטח החניון

85 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
688 מקומות חניה לאופניים (96 בשטח הפיתוח, 304 בחדרי אופניים בקרקע ו-288 בחדרי אופניים בקומת גלריה)
מתכנן תנועה: קראוס חן

חוות דעת:

הסדרי התנועה ותקני החניה תוכננו בהתאם לתב"ע ותכנית עיצוב 4677 "אופטושו-ליוויק".

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 10.07.2025

מוצג פתרון אשפה עם דחסניות וחדרי אשפה, הוטען אישור מאיר ראובן מאגף התברואה לפתרון המפורט המופיע בתכנית הראשית.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 05.06.2025

חוו"ד משותפת לבקשת חפירה ודיפון 25-0082 ובקשת בניה 25-9983-
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 אחד שאינו בוגר במדרכה עבור רחבת כיבוי אש כמפורט בטבלה זו. הייעודים אושרו ע"י אגרונום אגף שפ"ע.
יש לנטוע במגרש 63 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה. הוצגו בתי גידול עבור נטיעות מעל המרתפים כנדרש.
במגרש ובסביבתו קיימים 11 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים (שאר העצים המפורטים בסקר העצים מרוחקים מהמגרש).
יש לסמן את עץ מס' 12 בצהוב לייעוד כריתה, נוסף תנאי טכני.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 22.07.2025

דלתות המסחר יפתחו פנימה, נוסף תנאי טכני.
סכמת חלחול תקינה ותואמת את מה שאושר בתכנית העיצוב.
הוצגו פירי מינדוף העולים עד הגג עבור שטחי המסחר בכל בניין.
מוצג חדר גנרטור במרתף מינוס 1, הוצג אוורור ואגוז העולה עד הגג.
מוצג חדר טרפו עם פירי הכנסה והוצאת אוויר כנדרש וכפי שאושר בתכנית העיצוב.
מוצגים 2 צוברי גז כפי שאושר בתכנית העיצוב.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	פיקוס השדרות	11.00	70.00		שימור	49,260.00
8	פיקוס השדרות	11.00	70.00		שימור	49,260.00
9	פיקוס השדרות	11.00	70.00		שימור	49,260.00
10	פיקוס השדרות	11.00	70.00		שימור	49,260.00
11	אלה אטלנטית	5.00	10.00		שימור	1,257.00
12	אלה אטלנטית	5.00	15.00		כריתה	1,257.00
13	אלה אטלנטית	5.00	10.00		שימור	1,257.00
14	אלה אטלנטית	5.00	10.00		שימור	1,257.00
17	סיגלון עלי-מימוסה	11.00	60.00		שימור	9,048.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
18	סיגלון עלי-מימוסה	11.00	60.00		שימור	9,048.00
19	סיגלון עלי מימוסה	9.00	55.00		שימור	7,728.00
23	פיקוס קדוש	9.00	90.00		שימור	16,399.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 02.12.2024)**

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 15.09.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר 1622/2024 לפי תב"ע 4677/1 הוגשה לחתימת יו"ר ועדה מקומית

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 137 בגוש 6985, חלקות 75, 76, 77 ו-84 בגוש 6983 וחלקות 267, 291, 294 ו-305 בגוש 6982 וכן זכאית להירשם כבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 94 ו-25 בגוש 6983 מתוקף הפקעה לפי ס' 5, 7 ו/או 19 לפקודת הקרקעות 1943.

הבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או החוכרים של המקרקעין הידועים כחלקות 264, 277, 279, 281, 292 בגוש 6982 וחלקות 135, 138 בגוש 6985 עליהן קיימים 4 מבני מגורים בין הרחובות אופטושו וליוויק בתל אביב.

בין חלק מהבעלים לבין החברה נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "בינוי ופינוי" במקרקעי הבעלים, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה בחלק ממקרקעי הבעלים לטובת החברה.

ביום 13.03.2022 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק/4677/1 – "אופטושו וליוויק", שתחול בין היתר, על מקרקעי הבעלים ועל חלק ממקרקעי העירייה והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתא שטח מס' 101 מבנים ומוסדות ציבור המסומן כתא שטח מס' 201, שטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 301, 401, 402, דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 701 ו-702, דרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 501 ו-502 ודרך ו/או טיפול נופי המסומנת כתא שטח מס' 601

ברצון החברה לקדם במקרקעי הבעלים ובמקרקעי העירייה פרויקט התחדשות עירונית להקמת מגדל מגורים בן 33 קומות הכולל שטחים ציבוריים בנויים המוגדר בתב"ע כבניין A ושלושה מבני מגורים נוספים בני 10 קומות בתא שטח מס' 101 במוגדרים בתב"ע בניין B ו/או C ו/או D וכן הריסת ופינוי ארבעת מבני המגורים הקיימים במקרקעי הבעלים וייעודם לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח 401-402 למוסדות ומבני ציבור המסומן כתא שטח מס' 201.

על-פי הוראות התב"ע, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1000 מ"ר + שטח של 450 מ"ר שטחי שירות אשר ימוקמו בתת הקרקע (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) בבניין בו יוקם, הכל לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת והכל על פי תשריט מאושר (להלן: "המבנה הציבורי"). בהתאם להוראות התב"ע מיקום המבנה הציבורי הינו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של בניין A אשר ייבנה בתא שטח 101 בפרויקט ואולם תכנית העיצוב, מציגה חלופה תכנונית אשר מיטיבה עם תכנון המבנה הציבורי כך שהמבנה הציבורי יוקם בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של בניין D שייבנה בתא שטח 101 בפרויקט וזאת בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת הגשת הבקשה להיתר בנייה בפרויקט על ידי החברה.

מוסכם על הצדדים כי ככל וההקלה תאושר יוקם המבנה הציבורי בבניין D.

תכנית ההגשה כוללת את תכנון המבנה הציבורי בבניין D

במידה וההקלה להקמת המבנה הציבורי בבניין D לא תאושר יש לשוב ולהגיש תכנית בקשה חדשה להיתר הכוללת את תכנון המבנה הציבורי בבניין A בהתאם להוראות התב"ע לאחר קבלת אישור המפקח העירוני ואגף הנכסים.

בנוסף למבנה הציבורי, על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 10 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו בקומת מרתף עליונה ובקרבת מקום למבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה").
רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, בדרך של הצמדה ליחידת המבנה הציבורי, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה.
החברה מתחייבת לבצע עבור חניות העירייה הכנות שיכללו חיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות וכבלים לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בהתאם להוראות התב"ע החברה מתחייבת, עם סיום עבודות הבנייה בפרויקט, לפתח את רצועת המדרכה בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים בעירייה.

תכנית העיצוב אושרה בתאריך 18/09/2024.

חוזה ההקמה נחתם ע"י היזם ונמצא בסבב חתימות בעירייה.

דרישות המתייחסות לתנאי הסף:

1. שטחי המבנה הציבורי סומנו בתכנית ההגשה בקומת הגלריה של המרתף ובקומת הקרקע בכתום.
2. 10 חניות המבנה הציבורי סומנו בקומה 1- בצבע כתום.
3. תכנית חפירה ודיפון עם עוגנים הוגשה בנפרד במערכת המקוונת. בקשה מספר 32263
4. כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים הוטען במערכת ונמסר מקור חתום לאגף הנכסים.
5. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.
6. התקבל אישור המפקח העירוני.
7. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.

תנאי להוצאת היתר:

6. הסכם הקמה חתום.
7. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
8. חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
9. חתימה על כתב התחייבות לנושא הפינויים אל מול אגף הנכסים.
10. במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

4. הקמת המבנה הציבורי.
5. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
6. מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאי לתחילת עבודות:

7. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
8. הפקדת ערבות ביצוע.

9. הצגת תוכניות ביצוע מאושרות
10. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
11. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
12. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

8. יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
9. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
10. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
11. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
12. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
13. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
14. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

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

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 07.10.2024)

נדרש תאום לפני היתר ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה

תנאי להיתר בניה:

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת תוך הצגת דוגמאות
2. הצגת אישור אדריכל העיר ותאום הנדסי להשלמת רצועת זכות הדרך לאחר הריסת מגרש והגדרות הקימים. ריצוף, נטיעות, תשתיות וכו'
3. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר

תנאי לתעודת גמר:

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע מוקאפים טרם ביצוע
2. אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ונטיעות העצים

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 02.12.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

לאשר הקמת מתחם בן 4 מבנים, מגדל בן 33 קומות, 2 מבנים מירקמיים בני 9 קומות ומבנה מרקמי בן 10 קומות (C), מעל ל-4 קומות מרתפי חניה משותפים, עבור 335 יחידות דיור, מסחר בקומת הכניסה ושטחים עבור מטלה ציבורית.

כולל הקלה למיקום השטח הציבורי, לשימוש קהילה/חברה, במבנה D לעומת מיקומו במגדל A לפי הוראות התוכנית.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	(1) הסכם הקמה חתום.
2	(2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
3	(3) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
4	(4) חתימה על כתב התחייבות לנושא הפינויים אל מול אגף הנכסים.
5	(5) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
6	(6) אישור אגף הנכסים לתכנון מבנה ציבור
7	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
8	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
9	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
10	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
11	1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת תוך הצגת דוגמאות.
12	2. הצגת אישור אדריכל העיר ותאום הנדסי להשלמת רצועת זכות הדרך לאחר הריסת מגרש והגדרות הקימים. ריצוף, נטיעות, תשתיות וכו'
13	3. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר
14	אישור משרד הבריאות
15	הצגת אישור פיקוד העורף
16	הצגת תשריט ע"פ תקנה 27 (שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות, זיקת הנאה, מקומות חניה)
17	הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבט של רעש ממערכות ומכבישים ומערכת אוורור חניונים.
18	הכנת דו"ח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית
19	הצגת עמידת התכנון בתקן לבניה ירוקה.
20	אישור רשות הכבאות
21	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי המרפסת במצללה (בבניין D, מרפסת ציבורית בקומה A) יתאפשר רק בחזית המזרחית.
3	לא תתאפשר חלוקה של קומה טכנית עליונה (בגובה כללי של 7.0 מ) ל-2 מפלסים ללא היתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1257 ט.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

#	התנאי
6	(1) הקמת המבנה הציבורי.
	(2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
7	(3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	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	תוכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה ע"פ הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-23.7.2024
4	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
5	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
6	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
	(2) הפקדת ערבות ביצוע.
	(3) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות
	(4) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
	(5) הנחיות בנושא אתר התארגנות:
	בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
6	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
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	1. רישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים לה בבעלות העירייה.
	2. רישום השטחים המיועדים לזיקת הנאה לציבור
	3. שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
	הערות:
	- מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש המיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחידת דיור כלשהי בעתיד.
	- מקומות חניה לאורחים יהיו פנויות לציבור ולא יוצמדו ליחידת דיור כלשהי בעתיד.
	- מרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
	- שטחי אחסנה מעבר למספר יחידות הדיור יהוו רכוש משותף.
2	1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע מוקאפים טרם ביצוע

#	התנאי
2.	אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ונטיעות העצים
3	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות
4	ביצוע מדידות קרינה בפועל ממתקני החשמל בשטח התוכנית וביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
5	ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
6	הצגת אישור סופי של משרד הבריאות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	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.
10	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	(1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
	(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
	(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
	(4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
	(5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
	(6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
	(7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
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	אישור רשות הכבאות
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
16	ביצועה העתקת עמוד מאור

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	התחייבות התקשרות עם חברת ניהול.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, אלינור שוורץ טל מ- 21.7.2024

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

חן אריאלי יצאה מהדיון ב-11:45.

לאשר הקמת מתחם בן 4 מבנים, מגדל בן 33 קומות, 2 מבנים מירקמיים בני 9 קומות ומבנה מרקמי בן 10 קומות (C), מעל ל-4 קומות מרתפי חניה משותפים, עבור 335 יחידות דיור, מסחר בקומת הכניסה ושטחים עבור מטלה ציבורית.

כולל הקלה למיקום השטח הציבורי, לשימוש קהילה/חברה, במבנה D לעומת מיקומו במגדל A לפי הוראות התוכנית.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	(1) הסכם הקמה חתום. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. (3) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (4) חתימה על כתב התחייבות לנושא הפינויים אל מול אגף הנכסים. (5) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. (6) אישור אגף הנכסים לתכנון מבנה ציבור
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	1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת תוך הצגת דוגמאות. 2. הצגת אישור אדריכל העיר ותאום הנדסי להשלמת רצועת זכות הדרך לאחר הריסת מגרש והגדרות הקימים. ריצוף, נטיעות, תשתיות וכו' 3. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר
7	אישור משרד הבריאות
8	הצגת אישור פיקוד העורף
9	הצגת תשריט ע"פ תקנה 27 (שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות, זיקת הנאה, מקומות חניה)
10	הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבט של רעש ממערכות ומכבישים ומערכת אורור חניונים.
11	הכנת דו"ח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית
12	הצגת עמידת התכנון בתקן לבניה ירוקה.
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי המרפסת במצללה (בבנין D, מרפסת ציבורית בקומה A) יתאפשר רק בחזית המזרחית.
3	לא תתאפשר חלוקה של קומה טכנית עליונה (בגובה כללי של 7.0 מ) ל-2 מפלסים ללא היתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1257 ש.
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	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

#	תנאי
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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תוכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה ע"פ הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-23.7.2024
4	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
5	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
6	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות (4) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. (5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. (6) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
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 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	1. רישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים לה בבעלות העירייה. 2. רישום השטחים המיועדים לזיקת הנאה לציבור. 3. שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. הערות: - מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש המיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחידת דיור כלשהי בעתיד. - מקומות חניה לאורחים יהיו פנויות לציבור ולא יוצמדו ליחידת דיור כלשהי בעתיד. - מרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. - שטחי אחסנה מעבר למספר יחידות הדיור יהוו רכוש משותף.
2	1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע מוקאפים טרם ביצוע 2. אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ונטיעות העצים
3	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות
4	ביצוע מדידות קרינה בפועל ממתקני החשמל בשטח התוכנית וביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
5	ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.

#	תנאי
6	הצגת אישור סופי של משרד הבריאות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
9	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.
10	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
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	אישור רשות הכבאות
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
16	ביצועה העתקת עמוד מאור

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	התחייבות התקשרות עם חברת ניהול.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, אלינור שוורץ טל מ- 21.7.2024

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1400	תאריך הגשה	01/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	העליה 30	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8988/25	תיק בניין	0005-030
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, 9086, 9126, ג1, ע1,	שטח המגרש	199.00
	תמ"א/1, תמ"א38/3א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
מבקש	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210
מבקש	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022
מבקש	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751
מבקש	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210
בעל זכות בנכס	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022
בעל זכות בנכס	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751
בעל זכות בנכס	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500
עורך ראשי	יורם עקיבא שילה	ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית לרחוב וחלקי קירות משותפים לצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות, עם מסחר בקומת קרקע ובניה חלקית על הגג וסה"כ 4 יחידות דיור, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

*ב-12.03.2023 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38 : בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38."

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		140	24/01/1933	היתר מילולי ותכנית חתומה להקמת בניין בן 2

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קומות המכיל: בקומה א' : 3 חנויות וב"כ, ובקומה ב' : 4 חדרים, 2 מרפסות, 2 מטבחים ו 21 חדרי אמבטיה וב"כ.
	1845	15/10/1933		היתר מילולי ותכנית חתומה לתוספת קומת גג המכיל חדר כביסה ו-2 מחסנים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי) מרקם לשמירה + תכנית צפון פלורנטין מופקדת 4670

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב העליה - 0 מ' לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי. אחורי - 5 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ1.06 מ') בהתאם לתקנות. הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים. 4.5 מ' + הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי בהתאם לתקנות.	פורסמה הקלה לחריגה עד 10% מקו הבניין האחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר, שניתן לאשר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38. - פורסמה הקלה להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי.
שטחים עיקריים לפי תב"ע:	162% משטח המגרש של 199 מ"ר המהווים 323.37 מ"ר שביניהם: 40 % בקומת הקרקע 32.5% בקומת בינים 45% בקומה טיפוסית.		פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תמ"א 38: סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38 : שטחי שרות ב-4 קומות בתחום תב"ע 44:	4*13 = 52 מ"ר 156.5 מ"ר (שטח קומה טיפוסית) + 2*13 מ"ר = 182.5 מ"ר 182.5 מ"ר * 3 קומות = 547.5 מ"ר 52 + 547.5 = 599.5 מ"ר 599.5 מ"ר + 323.37 מ"ר = 922.87 מ"ר (ללא בנייה על הגג). ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר + שטחים נוספים עפ"י מ'.	סה"כ 512.69 מ"ר בהתאם למותר. 20 מ"ר של מבואות וחדרי מדרגות על קומות א'-ג' + 128.71 מ"ר של ממ"דים מעל הקרקע.	
מס' קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 ומדיניות הוועדה בבניינים למרקם לשמירה	4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים). תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית- חתך צפון פלורנטין) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג. גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג חלקית בבניינים פינתיים ובתחום אזור מסחרי 1, 2.	סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג.	תוספת של 2 קומות פורסמה כהקלה כחלק מתמריצי תמ"א 38. פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה. פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין.
צפיפות על פי הנקבע בתכנית מופקדת	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר). 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר). 70% דירות שהן 6 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכנית המתאפשרת, ניתן לסטות	1 יח"ד בשטח של 35.91 מ"ר. 1 יח"ד בשטח 79.53 מ"ר. 6 יח"ד בשטח ממוצע של 50.79 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ממוצע זה, אך בכל מקרה שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	סה"כ 8 יח"ד.	
שימושים על פי התכנית מופקדת	בקומת הקרקע ושניה מסחר ומשרדים. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע - מסחר. קומה שניה - משרדים. שאר הקומות - מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	5.08 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומת הקרקע בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכנית קומת הקרקע על פי תכנית מופקדת	85 % שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	64% שטח החלחול - 15% לפי דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי.	
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי וכניסה לבניין.	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	
שטח הקומה העליונה	80 % לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	80% משטח הקומה שמתחתיה.	
נסיגות	2 מ' לחזיתות לרחוב	1.72 מ' מחזית לרחוב העליה.	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין ובניה במרחק של 1.72 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית לרחוב העליה.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.57 מ' בהתאם למותר	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג.	חדר יציאה לגג.	
	גישה לשטח משותף.	מוצעת גישה לשטח הגג	

עמ' 427

מידע: 21-02462 רישוי: 1400-24 ת.בניין: 0005-030

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	"גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול.	

בניה תת קרקעית / מרתפים - תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות/חדר אופניים/ממ"מ משותף ליחידות המסחר/שטח אחסון לדירות	
תכסית	85%	65% בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן רב לתיקון והשלמת המפרט.
- הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.
- הנכס נמצא בתחום תכנית 4760 צפון פלורנטיין שהופקדה בפועל אשר קודמה בהתאם למדיניות והבניין הוגדר בתחום מרקם לשמירה. הבקשה תואמת את הוראות התכנית המופקדת מלבד:
-הבלטת מרפסות שפורסמה כהקלה לפי התקנות אך מהווה סטייה כלפי מופקדת שמאפשר מרחק של 4 מ' עד גבול המגרש .
- א- שמירת הנסיגה של 2 מ' במפלס בניה על הגג מתוקף תכנית ג1 שפורסמה.
אציין כי הנ"ל פורסם כהקלה מתוקפת התקנות לתכנית התקפה ומדובר בהקלות זומות שאושרו בבניינים באזור על פי הומלצה ע"י צוות תכנון ושימור לצורך השתלבות הבניין המקורי.
למעשה הפרסומים שנעשו משקפים את נפחי הבניה והתכנון המוצע לרבות המפורט לעיל.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.72 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית
3	הגבהת הבניין עד לגובה של 6.65 מ' לעומת 4.65 מ' המותרים על פי תכנית
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
5	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 63.8 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4.65 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
7	תוספת 4 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 4 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 8 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 94 מ"ר עבור 4 יחידות דיור
9	הבלטת גזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את החריגה של 10% מקו הבניין האחורי, בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.72 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית לאור המלצת צוות השימור, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הוועדה לאזור צפון פלורנטיין ותכנית ג1 לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה על הגג.
3	ההקלה איננה רלוונטית שכן גובה הגג המוצע של 4.5 מ' תואם את הוראות תכנית ג1'.
4	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
5	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
6	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
8	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
9	- לעניין קו הבניין האחורי, ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', עד 40% לצורך רווחת הדיירים. - ההקלה איננה רלוונטית לעניין קו הבניין הקדמי, שכן הגזזטרות מוצעות בהתאם לחריגה המותרת מקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 30.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 15.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.6.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.6.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 7 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר, 86 מ"ר שטח מסחרי ו - 104 מ"ר משרדים

תוך שימור קירות החיצוניות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

11 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקום חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקום חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסר:

11 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

- 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.
- ביום 25.8.21 ישיבה מס' 221-0019 אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטיין" 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.
- בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטיין ((שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
- 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.
- לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטיין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג - 1982, המאפשרת את הפחתת תקן החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, גם על מבנים המוגדרים ברשימת הביניים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

המלצה:

- לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטיין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 25.06.2025

הוצגה תכנית במוצג 100 מיום התואמת את אישור מאיר ראובן במוצג אשפה.

8 מיכלונים שצבעם יקבע לפני רכישתם לתעודת הגמר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכימת החלחול מאושר.

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

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	15.00	60.00	10.00	שימור	33,008.00
2	פיקוס השדרות	15.00	60.00	10.00	שימור	33,008.00

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 14.02.2024)
חו"ד לתיק ורוד

12/02/2024
ג' אדר תשפ"ד

העליה 30 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים יוסף טישלר בסגנון הבינלאומי
נבנה בשנת 1933 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, מסמכי התייעוד, הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזית הקדמית המקורית הקיימת במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- חיזוק החזית 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 בחזית המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי חזית המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארתן 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.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזית המבנה והתקנת חדשים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**- תיאום תשתיות**

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

ממ"מ/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 26.09.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה - קיים תיאום מוקדם 301297אושר ע"י אירינה
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 "
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.05.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 25 בגוש 8988 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות.

א. תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

ב. 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.

ג. תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 16.04.2024)

המלצה לתת היתר
תקין

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
 - תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכוח תמ"א 38,
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
 - הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 2. ניווד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
 4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
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.

התנאי

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

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

- 1 מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
- 2 לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- 3 הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- 4 לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- 5 הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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

התנאי

- 1 אישור פיקוד העורף
- 2 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
- 3 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
- 4 ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- 5 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.
- 6 אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
- 7 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
- 8 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- 9 אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
 - תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38,
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
 - הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 2. ניווד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
 4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

#	תנאי
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	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.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0126	תאריך הגשה	10/02/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	פרץ י ל 12	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6945/45	תיק בניין	0036-012
מס' תב"ע	156, 219, 287, 44, 9004, 9139, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	370.00
	תת"ל/70א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ראובן כהן	פרץ י ל 12, תל אביב - יפו 6685312
בעל זכות בנכס	ראובן כהן	פרץ י ל 12, תל אביב - יפו 6685312
עורך ראשי	אייל אינגבר	השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שימוש חורג בהיתר ביחידה של התעסוקה במחצית הקדמית של הקומה השנייה שאושרה כסטודיו לצילום לדירת מגורים ושינוי בארגון שטח היחידה על מנת להתאים לשימוש החדש למגורים עם סידור חדר מחוזק וסגירת מרפסת גג מקורה כלפי חזית לרחוב בהמשך לדופן החזית בבניין קיים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עם מקלט שאושר בהיתר למסחר בקומת הקרקע, תעסוקה - בקומה השנייה ומגורים בקומה השלישית.
*הבנייה בשאר הקומות מסומנת כ"לא שייך לבקשה".

מצב קיים:

לפי היתר מקורי הבניין הנדון אושר כבן 3 קומות וקומה חלקית על הגג מעל מרתף, המכיל:
- במרתף: תא מעלית, מחסן ומקלט,
- בקומת הקרקע: חנות, מחסן וב"כ,
- בקומות ב'- ג': 6 משרדים וחדר שירותים בכל קומה,
- בקומה ד': דירה בת 2 חדרים וחדר שירותים.
היחידה הנדונה אושרה בהיתרים משנות 1954-55 כסטודיו לצילון עם מרפסת גג מקורה כלפי חזית לרחוב בהתאם לקונטור הבניה בקומת הקרקע וגזוזטרה בעורף היחידה.
לפי המסומן במפרט שטח הקומה הזו חולק ל-2 יחידות דיור וביניהן הנדונה ויחידת השכן, כל אחת עם כניסה נפרדת מהחדר מדרגות משותף במרכז הבניין.
*יחידת השכן ושאר היחידות בבניין הוצגו כלא שייכות לבקשה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		690	04/11/1953	היתר מקורי לבניין בן 3 קומות וקומה 3 חלקית ומרתף המכיל: - במרתף: תא מעלית, מחסן ומקלט, - בקומת קרקע: תא מעלית, חנות, מחסן וב"כ,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				- בקומות ב'- ג': 6 משרדים וחדר שירותים בכל קומה, - בקומה ד': דירה בת 2 חדרים וחדר שירותים.
		705	03/10/1954	היתר להוספת מרפסות בקומות ב' (בה היחידה הנדונה) ו-ג'.
		152	23/05/1955	היתר לשינויים בקומות ב' וג' ולהוספת חדר וחדר כביסה בקומה ד'.
13-1153	17/06/2013			לא לאשר את הבקשה שכן אינה תואמת למציאות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 9 תתי חלקות, כאשר תת חלקה אחת (מס' 5) בבעלות המבקש ותתי חלקות אחרות בבעלות בעלים פרטיים.
הבקשה חתומה על ידי המבקש ולכם הבעלים שלא חתמו נשלחו ההודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. הנכס הנדון כלול ביעוד מסחרי 2 על פי הוראות תכנית 156 והבניין הקיים אושר בהיתרים כמפורט לעיל.
בתיק הבניין נמצאים מספר היתרים וביניהם:
- היתר משנת 1954 שניתן בהתייחס **להוספת מרפסות בקומות ב' (בה היחידה הנדונה) ו-ג' בחזית לרחוב בתוך הקו בניין הקדמי המותר** וגזוזטראות בעורף הבניין באותן קומות. **המרפסות שבקומות עליונות (ב' וג')** היו חלק אינטגרלי של הבנייה הממשיכה מעל הגג של המסחר באותו קונטור של קומת הקרקע.
- היתר משנת 1955 **לשינויים** ובמסגרתו התקיימו שינויים פנימיים הכוללים הקומה הנדונה, ללא שינוי במרפסות. יחד עם זאת, היתר זה כן משקף את החלוקה בשטח הקומה שתואמת את המסומן בבקשה הנוכחית.
הנ"ל בהתאם למפרט, למעט הגזוזטרה ביחידה הנדונה בשטח של כ-19.6 מ"ר שנסגרה על ידי חלונות בדופן אחיד, בתוך מסה בנוי וצורפה לשטח העיקרי במניין הזכויות של הדירה כי **הבקשה כוללת שימוש בשטח הזה**.

2. במסגרת הבקשה הנדונה נעשו פרסומים לשימוש חורג מסטודיו לצילום (צלמנייה) לשימוש של דירת מגורים ביחידה הנדונה. הבקשה מהווה הפיכת יחידה של תעסוקה שאושרה בהיתר משנת 1955 ליחידת מגורים עם כניסה נפרדת מהחדר מדרגות משותף. בסמוך לשטח הזה אושרה מרפסת פתוחה.

3. לפי המדיניות מס' 9139, שטח יחידת דיור (הכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחי שירות משותפים מחוץ לדירה) צריך להיות **בממוצע של 70 מ"ר** עם **שטח דירה מינימלי של 35 מ"ר**. לפי המפרט, **שטח הדירה (כולל מרפסת הגג שנסגרה) הוא 98.64 מ"ר** בהתאם לנקבע במדיניות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מסטודיו לצילום (צלמניה) לשימוש של דירת מגורים לתקופה של צמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	השימוש למגורים תואם את התכליות המותרות בהוראות תכנית 44. המבוקש, שימוש חורג למגורים בקומה השנייה מהווה שימוש חורג להיתר המקורי אך בהתאם לשימוש המותר בתב"ע, לכן ניתן לאשר

התייחסות	#
את השימוש המבוקש.	

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 13.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 13.04.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 29/03/2026

הבקשה כוללת:

שימוש חורג ממשרד בשטח של 98.64 מ"ר ל-1 יחידת דיור בשטח של עד 120 מ"ר

דרישת התקן לשימוש הקיים:

2.44 מקומות חניה

דרישת התקן לשימוש המבוקש:

1 מקומות חניה

דרישת התקן בהשוואה בין השימוש הקיים לבין השימוש המבוקש:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

המלצה לתת היתר

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 09.04.2026

הוטען אישור מאיר ראובן לפתרון אשפה של עגלת 770 ליטר ירוקה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 05.11.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
התוכנית תואמת את המצב בשטח
יש תיק שימוש חורג על מגורים בניגוד להיתר הבניה

מספר תיק טיפול 63-5-2024-0170

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י אילן דוידוב 21.10.2025)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מיחידת תעסוקה (צלמניה) לדירת מגורים בקומה השניה, היות ומדובר במרפסת קיימת בקונטור הבניין הקיים, שצורפה אל שטח היחידה הנדונה וזאת בהתאם למדיניות לעניין שטח הדירה כהקלה ל: - שימוש חורג מהיתר לצמיתות מסטודיו לצילום (צלמניה) לדירת מגורים.

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: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מיחידת תעסוקה (צלמניה) לדירת מגורים בקומה השניה, היות ומדובר במרפסת קיימת בקונטור הבניין הקיים, שצורפה אל שטח היחידה הנדונה וזאת בהתאם למדיניות לעניין שטח הדירה כהקלה ל: - שימוש חורג מהיתר לצמיתות מסטודיו לצילום (צלמניה) לדירת מגורים.

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	25-0362	תאריך הגשה	17/02/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	קדרון 34	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	7036/136	תיק בניין	3162-034
מס' תב"ע	9016, 2660, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	532.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נסאר נסאר	שערי ניקנור 40, תל אביב - יפו 6803274
בעל זכות בנכס	נסאר נסאר	שערי ניקנור 40, תל אביב - יפו 6803274
עורך ראשי	חיים נברו	דרך אבא הלל 108ב, רמת גן 5262325
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

תוספת שטח למבנה חד קומתי של מסעדה על ידי קירוי בגגות איסקורית ופאנלים את השטח מעל אזור ישיבה, והכשרת מחסן ומבואת הכניסה למסעדה כתוספת שטח עבורה.
כמו כן הבקשה כוללת תוספת פרגולה מעל שטח החצר עד גבול המגרש לכיוון שפ"פ.
*המדרגות הקיימות ללא היתר בתחום שצ"פ סומנו להריסה.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מסעדה חד-קומתי עם גגות רעפים.
המגרש כלול ביעוד יחידה מסחרית שפ"פ על פי תכנית 2660.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
94-0787	07/06/1994			בקשה להכשרת שירותים שנבנו בשטח ותוספת מבנה עזר- מחסן בנוסף לשטח המותר. הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי בתנאים ממסוימים ובין השאר -הריסת הסככות הקיימות במגרש, אך לא הוצא היתר במועד תוקפה של ההחלטה והבקשה נסגרה -פג תוקפה של ההחלטה.
98-1967	24/11/1998	00-0435	11/05/2000	היתר להכשרת מצב קיים למבנה בן קומה אחת למסעדה ופירוק קירוי בגג מעל חלקים שונים של החצר.

בעלויות:

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

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2660, ייעוד יחידה מסחרית שפ"פ

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	80% משטח המגרש (562 מ"ר) - 449.6 מ"ר.	312.25 מ"ר (כולל התוספת) בהתאם למותר. אציין כי כל השטחים של המסעדה חושבו כשטח העיקרי במסגרת המותר.	
פרגולה	תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר.	116.52 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		

הערות נוספות:

1. במסגרת תיק המידע נמסרו הערת מח' מדידות כדלקמן :
גוש 706 שומה בהסדר לגוש 9003 חלקה 61, 135, 136 רח' קדרון 34 נא לסמן מגרש בהתאם לתב"ע. 2660 נא להוסיף פרטים חלקה 135 בכותרת של המפה. לפי הנחיית מפ"י למסירת נתונים למוזדים מגושים שבתהליכי הסדר 2 על המודד החיצוני לפנות למפ"י ולהתוות את גבולות החלקה בהסדר. יש להגיש טופס ולקבל תשובה מפקיד ההסדר לגבי מיפוי. בהתאם להנחיות של מפ"י יש להציג את גבולות החלקות + שטח תואם בכותרות על סמך גוש ההסדר, במקביל לציון גוש/חלקה שומה. נא לצרף טופס אישור מאת פקיד ההסדר ולהוסיף הערה במפה (סעיף 5.2 הנחיית מפ"י ד2).

הבקשה הוגשה ללא התייחסות למפורט לעיל ועם ליקויים שונים נוספים לרבות חישוב שטחים והצגתם משטח מגרש עדכני, סידור כניסה נפרדת משצ"פ עם מדרגות ובלוני גז בתחום השצ"פ.

בתאריך 28/10/2025 התקיימה פגישת הסבר בנוכחות עורך הבקשה ובעל הנכס ובמסגרתה נמסרו ממצאי הבדיקה ודרישות לתיקון והשלמת המפרט כולל אישור פקיד ההסדר ועדכון מפת מדידה בהתאם לשטח עדכני של המגרש כפי שנקבע בתיק המידע וקבלת אישור מאגף הנכסים לפתיחת גישה מתחום השצ"פ. בהתאם לכך התקבלה חוו"ד אגף הנכסים לפיה:
"המדרגות ובלוני הגז יסומנו להריסה ויהרסו בפועל ושיתכננו אותם במגרש הפרטי או כל פתרון בגבולות המגרש הנדון". הוסיפו 4 תנאים לבקשה.

1. כתנאי לפתיחת בקשה - סימון להריסה את המדרגות ובלוני הגז.
2. תנאי בהיתר - אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם.
3. תנאי לעליה לקרקע - הריסה בפועל בהתאם לנוסח שלנו.
4. תנאי לאכלוס - אישור נכסים שכל האמור בוצע בפועל.

הדרישות כמפורט לעיל הושלמו. הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן שהוגש בהתאם למפורט לעיל.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 24.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 18.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-17/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-17/02/2026

הבקשה כוללת:

תוספת 135.85 מ"ר שטח מסחרי למסעדה קיימת
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן בהתאם למדיניות תא/מק9072/-

2.71 מקומות חניה לרכב פרטי

דרישת התקן בהתאם לתקנות החניה של חוק התכנון והבניה

0 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

נתונים:

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

חוות דעת:

1. בשל הפרשי מפלסים בין מפלס המגרש לבין מפלס רחוב צור צבי, גישת הרכבים היחידה למגרש מתאפשרת דרך שטח שהוגדר לפי תב"ע 2660 "עג'מי" כ-שצ"פ.
2. חוות הדעת של צוות תכנון דרום הנה שלא לאפשר גישת רכבים מהשצ"פ הנדון משום שבשטחו מקודם פרויקט עירוני של הרחבת הפיתוח כפארק מטרופוליני, שעתיד לשפר ולפתח את המרחב הציבורי הנדון בעתיד.
3. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות הוועדה לצורך חישוב תקן חניה מופחת לשטחי המסחר המבוקשים מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מ' מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר כאזור חניה ב'.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור החריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-2.71 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 08.01.2026

התקבל אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה (הצבת פחי אשפה מונחי קרקע בסמוך לעסק)

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.04.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור מהחובה לבניית מקלט מה4/9/24.
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 01.10.2024)

המבוקש טרם בנוי

בקרנו תוכנת תואמת למציאות, המבקש טרם התחילו לבנות

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 12.12.2024)

פטור

מאחר ומדובר בגוש שומא, הסדר קרקע יבוצע באחריות מפ"י ומשרד המשפטים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.01.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 136 בגוש 7036 שומא בבעלות פרטית.

חלקה 6 בגוש 9003 בהסדר בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

נכסים - (ע"י שירה כהן 18.02.2026)

נדרשים תיקונים/השלמות

מגירה 100:

סומנו להריסה המדרגות ובלוני הגז.

תנאי בהיתר -

אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם.

תנאי לעליה לקרקע

הריסה בפועל בהתאם לנוסח שלנו.

תנאי לאכלוס

אישור נכסים שכל האמור בוצע בפועל.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח למבנה קיים למסעדה וסידור של פרגולה בתחום החצר בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. בהמשך לחוו"ד תחנת של תנועה וחניה במכון הרישוי בשל הפרשי מפלסים בין מפלס המגרש לבין מפלס רחוב צור צבי, גישת הרכבים היחידה למגרש מתאפשרת דרך שטח שהוגדר לפי תב"ע 2660 "עג'מי"

כ-שצ"פ ועל בסיס חוות הדעת של צוות תכנון שלא לאפשר גישת רכבים מהשצ"פ בשטחו מקודם פרויקט עירוני של הרחבת הפיתוח כפארק מטרופוליני, שעתיד לשפר ולפתח את המרחב הציבורי הנדון בעתיד, לאשר חריגה ממדיניות הוועדה לצורך חישוב תקן חניה מופחת לשטחי המסחר המבוקשים מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מ' מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר כאזור חניה ב'. לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-2.71 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0.

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	סימון להריסה את המדרגות ובלוני הגז בתחום השצ"פ בהתאם לנקבע ע"י אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם.
2	2. הריסת המדרגות והפלישות בתחום השצ"פ בתאום ואישור סופי של אגף הנכסים בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח על כך.
3	תנאי בהיתר – אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תנאי לעליה לקרקע - הריסה בפועל בהתאם לנוסח שלנו.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	תנאי לאכלוס - אישור נכסים שכל האמור בוצע בפועל.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 2 מתאריך 13/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח למבנה קיים למסעדה וסידור של פרגולה בתחום החצר בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. בהמשך לחוו"ד תחנת של תנועה וחניה במכון הרישוי בשל הפרשי מפלסים בין מפלס המגרש לבין מפלס רחוב צור צבי, גישת הרכבים היחידה למגרש מתאפשרת דרך שטח שהוגדר לפי תב"ע 2660 "עג'מי" כ-שצ"פ ועל בסיס חוות הדעת של צוות תכנון שלא לאפשר גישת רכבים מהשצ"פ בשטחו מקודם פרויקט עירוני של הרחבת הפיתוח כפארק מטרופוליני, שעתיד לשפר ולפתח את המרחב הציבורי הנדון בעתיד, לאשר חריגה ממדיניות הוועדה לצורך חישוב תקן חניה מופחת לשטחי המסחר המבוקשים מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מ' מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר כאזור חניה ב'. לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-2.71 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0.

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	סימון להריסה את המדרגות ובלוני הגז בתחום השצ"פ בהתאם לנקבע ע"י אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם. 2. הריסת המדרגות והפלישות בתחום השצ"פ בתאום ואישור סופי של אגף הנכסים בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח על כך.
3	תנאי בהיתר – אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תנאי לעליה לקרקע - הריסה בפועל בהתאם לנוסח שלנו.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	תנאי לאכלוס - אישור נכסים שכל האמור בוצע בפועל.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה 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	24-1111	תאריך הגשה	08/08/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	נחמן מברסלב 20	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/140	תיק בניין	3074-052
מס' תב"ע	2563, 2563(2), 2691, 9016, 9080, ג, ע1,	שטח המגרש	4,715.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריאל חמדאן	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
מבקש	איברהים אבו רומנה	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
מבקש	מוחמד חטאב	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
מבקש	סאמי חמדאן	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
בעל זכות בנכס	פריאל חמדאן	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
בעל זכות בנכס	איברהים אבו רומנה	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
בעל זכות בנכס	מוחמד חטאב	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
בעל זכות בנכס	סאמי חמדאן	נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405
עורך ראשי	איאד סואלחי	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	אחמד ואקד	הרבי מלילוב 9, תל אביב - יפו 6808609

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שינויים והרחבה רציפה של 3 דירות אמצעיות בכניסה מערבית (בקומות הקרקע, השנייה והשלישית) עם ממ"ד בכל דירות תוך פיצול הדירה העליונה שאושרה כדו -מפלסית עם בניה על הגג מעליה להרחבת הדירה והקמת יחידת דיור נפרדת במקום עם פרגולות מעל מרפסות הגג והמשך חדר המדרגות המשותף מעל גג הבניין הקיים בן 3 קומות עם 12 יחידות דיור . הבניין אושר עם תוספת בניה חלקית על הגג מעליו כחלופה להרחבת 4 דירות בקומה העליונה ומתוכן 2 דירות (כולל הנדונה) הורחבו בפועל לפי היתר שכולל סימון הרחבת של 2 דירות סמוכות בעתיד בהתאם. למעשה הבקשה מהווה פיצול אחת הדירות בקומה העליונה שאושרה כדו -מפלסית עם תוספת שטח במפלס הגג המשותף מעליה לשם סידור דירה נפרדת חדשה מעל הדירה הקיימת והרחבתה ע"י תוספת שטח במפלס הדירה בהתאם להרחבה המוצעת עבור הדירות מתחתיה. לאחר השינויים כמבוקש מדובר ב-13 יח"ד בבניין הנדון . *שאר הבנייה הקיימת בבניין מלבד הדירות הנדונות סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".

מצב קיים:

על המגרש פינתי בין הרחובות נחמן מברסלב וציהלת"י - קיים 3 בניינים טוריים למגורים וביניהם הבניין הצפוני מזרחי שמבוקש בתוכו שינויים ותוספות. הבניין הנדון הוא בן 3 קומות עם 2 כניסה נפרדת וחדר מדרגות עצמאי בכל כניסה (סה"כ 4 יחידות דיור בכל קומה). בשנים האחרונות ניתנו מספר היתרים להרחבת הדירות בבניין בצד המזרחי בקומת הקרקע, ו-2 דירות עליונות

עם בניה חלקית על הגג שאושרה כמפלס העליון של הדירות לצורך הרחבתן וביניהן הדירה הנדונה בקומה העליונה.
במסגרת הבקשה הנדונה מבוקש להרחיב הדירה העליונה והדירות מתחתיה באופן רציף לשם פיצול הדירה העליונה והוספת דירה נפרדת על הגג מעליה (במקום מהמפלס העליון של הדירה).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
11-1396		11-1033	12/1/2012	היתר לשינויים ותוספת ליח"ד המערבית בקומה השלישית באגף המזרחי ותוספת קומה חלקית מעליה כמפלס העליון של הדירה, עם מדרגות פנימיות מקשרות בין המפלסים ומרפסת גג סמוכה לדירה. על הגג העליון- פתרון למערכת סולרית. בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עם 2 כניסות עבור 12 יח"ד סה"כ.
11-1398		11-1034	7/9/2011	היתר לשינויים ותוספת ליח"ד אמצעית (אחת הדירות שבבקשה הנדונה) בקומה השלישית באגף המזרחי ותוספת קומה חלקית מעליה כמפלס העליון של הדירה, עם מדרגות פנימיות מקשרות בין המפלסים ומרפסת גג סמוכה לדירה. על הגג העליון- פתרון למערכת סולרית. בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עם 2 כניסות וחדר יציאה לגג, עבור 12 יח"ד סה"כ.
12-2122		20131132	17/10/2013	היתר לשינויים ותוספת ליח"ד המזרחית בקומת הקרקע כולל ממ"ד והקמת פרגולה מעץ בחצר הסמוכה לדירה, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עם 2 כניסות וחדרי יציאה לגג, עבור 12 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 42 תתי חלקות, כאשר 4 תתי חלקות בבעלות רשות הפיתוח ו-38 תתי חלקות בבעלות בעלים פרטיים ובניהן המבקשים. הבקשה חתומה על ידי המבקשים ולכל בעלי הזכויות שלא חתמו נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות מ-12 בעלים בנכס.

התאמה לתב"ע, 2563 2563(2), 2691, 9016 9080 - יעוד מגורים ה' בטיפוס 2B

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	לרח' נחמן מברסלב - 0 מ'	0 מ'	
	לחזית רח' ציהלתל"י - 2 מ'	2 מ'	
תחום מותר להרחבה	קו הרחבה קדמי: 3 מ'	בהתאם למותר	
	קו הרחבה אחורי: 5 מ'	בהתאם למותר	
מספר קומות	3 קומות ובנייה חלקית על הגג כחלופה שנבחרה בהיתר לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה.	3 קומות ובניה חלקית על הגג שאושרה לצורך הרחבת הדירות בקומה העליונה ומונע חלופה לתוספת דירה	נוגדת עקרונות התכנית כאשר לפי היתרים הקודמים אושרה הרחבת דירות עליונות ע"י תוספת בניה חלקית על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		כמבוקש. למרות זאת כעת מדובר בביטול בניה על הגג עבור אחת הדירות לשם הקמת דירה חדשה נפרדת והרחבת הדירה הנדונה בהתאם לדירות מתחתיה. הדירה על הגג מוצע בשילוב עם מפלס העליון של דירת השכן.	על הגג שביטלה חלופה לתוספת קומה עם 2 דירות חדשות.
שטחים למטרות עיקריות	השטח המירבי לשימושים עיקריים המותר לבניה במגרש יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור המירבי ב- 110, המהווה 110 מ"ר ליח"ד	3 דירות מוצעות בהרחבה רציפה בשטח העיקרי התואם את המותר + שטח של דירה חדשה על הגג שלמעשה לא ניתן לשלב במפלס אחת עם בניה חלקית על הגג שאושרה עבור דירת השכן והתכנית מהווה סטייה בינוי המאושר בהיתר.	בניה הגג כפי שאושרה בהיתר עבור הדירה הנדונה(העליונה) ודירת השכן + תכנון עתידי עבור שאר הדירות בקומה העליונה הבניה מונעת את החלופה לתוספת 2 דירות חדשות 2 דירות חדשות על גג הבניין . כלומר לא ניתן להוסיף דירה חדשה כמבוקש תוך מימוש שטח הגג מעל הדירה העליונה העליונה לצורך תוספת דירה נפרדת.

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/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:**1. הנכס כלול לאזור מגורים ה' (מיוחד) בתחום תכנית 2563.**

לפי הוראות התכנית (סעיף 3.3.2) - מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בתשריט- 3 קומות עם 12 יח"ד קיימות +קומה רביעית נוספת עם 2 דירות חדשות. כלומר בנכס ניתן להגיע לסה"כ 14 יח"ד ולפי הוראות התכנית (סעיף 3.3.5) מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המצוין בתשריט.

השטח המירבי לשימושים עיקריים המותר לבניה במגרש יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור המרבי ב110- מ'.

* הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת שטחי הבניה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, ע"פ חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה על הגג משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה.
- תהיה הבניה על גג שטוח, כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות. מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא יחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.
- שטח הבניה של גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו. וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א דלעיל.

2. לפי הוראות התכנית הראשי היתרי בניה יותנו בהכנת תשריט בינוי ופיתוח ואישורו ע"י הועדה המקומית. במסגרת תשריט בינוי ופיתוח כאמור, הועדה המקומית רשאית להתנות תוספת יחידות דיור חדשות במקומות המותרים לכך בתכנית, בהרחבות דיור לדירות הקיימות באותם המגרשים.

3. בתכנית הבינוי המאושרת שחלה על הנכס 2/ 2563 נקבע כי לא תותר הרחבת הדירות ע"י תוספת בניה על הגג במבנים קיימים אשר בהם מותרת תוספת בניה על הגג לשם הקמת יחידת דיור נוספת. אך רשאית הועדה להתיר הרחבה כזו במקרים שבהם נוכחה כי אין סבירות לבצע תוספת יחידות הדיור ובהסכמת בעלי הגג. כ"כ תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות במסגרת אחוזי הבניה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה מתחת לגג או כדירה נפרדת עפ"י חו"ד מה"ע בתנאים.

4. בהסתמך על המפורט לעיל בזמנו בטרם הרחבת הדירות בבניין, הוגשה בקשה להרחבת 2 דירות בקומה העליונה (מתוך 4 דירות קיימות בקומה זו) ע"י הוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירות וביניהן גם הדירה הנדונה, דירת השכן ותכנון עתידי עבור שאר הדירות בקומה העליונה בהתאם. במסגרת טיפול בבקשה נשלחו הודעות לכל בעלי הדירות עם הסבר שהבניה על הגג הבניין מיועדת להרחבת הדירות בקומה העליונה ומונעת אופציה לתוספת דירות חדשות בעתיד. לבקשה הוצא היתר שניתן בהסכמת בעלי הדירות בבניין שלמעשה מאפשר הרחבה של הדירות בקומה העליונה ע"י הוספת בניה חלקית על הגג מעליהן כחלופה להרחבתן שלמעשה מונע חלופה לתוספת קומה עם 2 דירות חדשות בבניין.

הנ"ל לפי הנקבע בתכנית 2563 לפייה בבניינים קיימים בני 3 קומות עם 12 יח"ד ניתן להתיר תוספת קומה אחת הכוללת 2 יח"ד חדשות על הגג או תוספת בנייה חלקית על הגג כמפלס עליון עבור 4 דירות הקיימות בקומה העליונה.

לסיכום: הבניה על על הגג כפי שאושרה בהיתר עבור הרחבת הדירות העליונות בבניין כולל הנדונה ודירת השכן בפועל מונע את החלופה לתוספת קומה עם 2 דירות חדשות על גג הבניין. לפי כך לא ניתן להוסיף דירה חדשה כמבוקש תוך מימוש בשטח הגג מעל הדירה בקומה העליונה לצורך תוספת דירה נפרדת בשילוב עם בניה חלקית על הגג שאושרה להרחבת דירת השכן והנ"ל בניגוד לעקרונות התכנית והחלופה זאת בוטלה באמצעות הוספת בניה חלקית על הגג להרחבת הדירות העליונות בלבד.

ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והתקיימה פגישה הסבר.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. על החלקה, בשטח של 4,715 מ"ר, קיימים שלושה מבנים, להלן בתקריב מתוך GOVMAP החלקה עם סימון המבנים. 2. בתאריך 4.7.24 קיבלו חלק מהמתנגדים הודעה בהתאם לתקנה 336 לתקנות התכנון והבנייה, תשע"ו-2016 בדבר הגשת הבקשה שבנדון, להרחבת 4 יחידות וכן לתוספת בניה בקומת הגג. נציין, כי שלושה מהמתנגדים לא קיבלו הודעה עד ליום הגשת ההתנגדות. למען הזהירות מוגשת התנגדות זו בהקדם ובטרם חלף המועד האחרון להגשת התנגדות שקיבלו כאמור חלק מהמתנגדים. 3. יובהר ויודגש, כי המתנגדים אינם מתנגדים לעצם ולמהות הבקשה להרחבת הדירות וההתנגדות נוגעת לעניין אחד והוא מיקום פחי האשפה וגמל המים. 4. במסגרת הבקשה להיתר הבניה סימנו המבקשים את פחי האשפה וגמל המים בשטח הפתוח מול בניין המתנגדים, באופן שיש בו לפגוע במתנגדים. 5. המתנגדים חתמו עם החברה על הסכם לקידום פרויקט תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש של הבניין שלהם ובמקביל, החברה מקדמת בקשות להיתר להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 לשני בניינים נוספים בחלקות סמוכות. 6. בכפוף להנחיות הצוות המקצועי בוועדה המקומית הוכנה תכנית עיצוב לכל המתחם בטרם הגשת הבקשות להיתר. 7. תכנית העיצוב הוכנה ואושרה בתיאום עם אדריכל העיר, צוות תכנון דרום, רישוי דרום ואגף התנועה. על בסיס תיאומים אלו הוגשה הבקשה להיתר לפרויקט להריסה ובניה מחדש של בניין המתנגדים – בקשה להיתר מס' 31881. 8. בהתאם לתכנית העיצוב, השטח הסמוך לבניין המתנגדים מיועד להיות שטח מגון שאינו מגודר, פתוח לרווחת הדיירים והציבור. 9. להלן הדמיה של הפרויקט בה ניתן להתרשם מהשטח המגון והפתוח בחזית המבנה החדש המבוקש של המתנגדים. 10. בבחינת הבקשה להיתר מושא ההתנגדות, עולה כי הבקשה כוללת פתרון אשפה וגמל מים בתחום השטח המגון והפתוח ממול לבית המתנגדים, להלן מסומן בחץ בתקריבים מתוך הבקשה להיתר. 11. בנסיבות אלה, תכנון פחי האשפה וגמל המים עומד בסתירה לתכנית העיצוב ולבקשה להיתר הבניה שהוגשה כאמור על בסיס תכנית העיצוב. 12. המתנגדים סבורים כי יש למצוא פתרונות אחרים למיקום פחי האשפה וגמל המים, שאין בהם כדי לפגוע או לסתור את תכנית העיצוב והבקשות שהוגשו. 13. לאור זאת, ועל מנת שהבקשה להיתר תדור בכפיפה אחת עם תכנית העיצוב והבקשה להיתר מכח תמ"א 38 שהגישה החברה, מתבקשת הוועדה המקומית להורות על שינוי מיקום פתרון האשפה וגמל המים כך שלא יהיו בשטח המיועד להיות פתוח ומגון בחזית המבנה המתוכנן של המתנגדים. 14. אין באמור במכתבנו זה ו/או במה שאינו אמור בו, כדי למצות	אליה נסים לי - ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027, אמאל אבו רמאדאן - ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026, אני גולדשטאוב - ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027, דליה קונפורטי - מודיעין 12, חולון 5832848, חברת לבנט מבית קבוצת גבסו בע"מ - שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518, משה פסי - ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025, סייד טוחי - ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027, עומר בן יעקב - ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025, רחל ליאורה חגיגי - ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025, רניה חבש - ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025, שני פרי נס - ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026, שקיר מוסטפה - ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027	1

#	מתנגדים	נימוק
		את כל טענות מרשינו בעניין שבנדון ו/או כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לרשותם על פי כל דין.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגדים הם מאותו גוש וחלקה אך מהבניין המרכזי שעל המגרש והבקשה הנדונה מתייחסת לבניין הצפוני במגרש. מהות ההתנגדות אינה להרחבת הדירות עצמן, אלא לעניין מיקום פחי האשפה וגמל המים. לפי הבקשה, פחי האשפה וגמל המים מתוכננים בשטח פתוח מול בניין המתנגדים, דבר הפוגע בהם. לא ניתן לקבל את ההתנגדות מפני שההתנגדות אינה תכנונית אלא עבור מסתור אשפה וגמל מים הקיימים במגרש ולא מבוקשים שינויים עבורם. לכן, לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 17.11.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - שירלי בר 29.01.2025

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

1 מקומות חניה לרכב פרטי

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חו"ד:

מאפייני המגרש והיותו והבקשה היא לתוספת למבנה קיים, לא ניתן לתכנן חניות נדרשות במגרש.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה(בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות(ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81 - שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

נוסף תנאי טכני - יש להוסיף את טבלת מאזן החניה בתכנית הראשית.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 17.11.2025

מוצג מסתור אשפה תקין קיים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 17.11.2025

עמ' 455

מידע: 23-01685 רישוי: 24-1111 ת.בניין: 3074-052

מוצג פתרון של ממ"דים וחדר מחוזק, יש להטעין אישור פקע"ר לאחר ועדה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 14.02.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות למעט: לא סומנה פרגולה בצדו המערבי של הבניין במרפסת גג הפונה לרחוב

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 06.02.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 17.01.2024)

פטור

מאחר ומדובר בהרחבות בבניין אחד בלבד, והחלקה היא חלקה עם ריבוי בעלים, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

נכסים - (ע"י טל נחשון 18.04.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 140 בגוש 7047 בבעלות פרטית.

קיימת חריגה לחלקה 168 בגוש 7047 בייעוד דרך. הוטען למגירה 2000 כתב התחייבות לאי התנגדות לפינוי החריגה כשהעירייה תבקש זאת.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 יחידות דיור פנימיות ברצף וביטול של חדר על הגג צמוד לדירה העליונה לשם הקמת יחידת דיור נפרדת (חדשה), שכן:

- הרחבת הדירות העליונות אושרה בהיתר בהסכמת בעלי הבניין ע"י תוספת בניה חלקית על הגג המשותף מעליהן כמפלס העליון של הדירות והנ"ל כחלופה שמונעת אופציה לתוספת קומה רביעית עם 2 דירות חדשות בבניין. תוספת דירה חדשה במקום הרחבת דירה אחת קיימות תגרום לבינוי לא אחיד על הגג וכן הגדלת הצפיפות מעבר למותרת ע"י סידור 4 יחידות נוספות על הגג במקום תוספת ל- 4 דירות וזאת בניגוד להוראות התכנית שמאפשר תוספת של 2 דירות חדשות בלבד.

- לא הוצג פתרון עתידי לבניה על הגג הבניין בהתאם להוראות התכנית באופן אחיד לשם לסידור 2 דירות נפרדות בלבד ופתרון חלופי מוסכם להרחבת שאר הדירות בבניין כולל דירת שכן בקומה העליונה שהרחבה בפועל ע"י תוספת בניה במפלס הגג המשותף מעליה שמונעת מימוש זכויות לתוספת דירה חדשה.

2. לדחות את ההתנגדות, שכן מסתור אשפה וגמל מים קיימים במגרש ולא מבוקשים שינויים בהם.

* ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש והתקיימה פגישת הסברה.

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 יחידות דיור פנימיות ברצף וביטול של חדר על הגג צמוד לדירה העליונה לשם הקמת יחידת דיור נפרדת (חדשה), שכן:

- הרחבת הדירות העליונות אושרה בהיתר בהסכמת בעלי הבניין ע"י תוספת בניה חלקית על הגג המשותף מעליהן כמפלס העליון של הדירות והנ"ל כחלופה שמונעת אופציה לתוספת קומה רביעית עם 2 דירות חדשות בבניין. תוספת דירה חדשה במקום הרחבת דירה אחת קיימות תגרום לבינוי לא אחיד על הגג וכן הגדלת הצפיפות מעבר למותרת ע"י סידור 4 יחידות נוספות על הגג במקום תוספת ל- 4 דירות וזאת בניגוד להוראות התכנית שמאפשר תוספת של 2 דירות חדשות בלבד.

- לא הוצג פתרון עתידי לבניה על הגג הבניין בהתאם להוראות התכנית באופן אחיד לשם לסידור 2 דירות נפרדות בלבד ופתרון חלופי מוסכם להרחבת שאר הדירות בבניין כולל דירת שכן בקומה העליונה שהורחבה בפועל ע"י תוספת בניה במפלס הגג המשותף מעליה שמונעת מימוש זכויות לתוספת דירה חדשה.

2. לדחות את ההתנגדות, שכן מסתור אשפה וגמל מים קיימים במגרש ולא מבוקשים שינויים בהם.

* ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש והתקיימה פגישת הסברה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף

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	25-1296	תאריך הגשה	11/08/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	שלושת החיצים 3	שכונה	קרית שלום	
גוש/חלקה	7065/122	תיק בניין	3605-003	
מס' תב"ע	7065/122, 2230, 2691, 3578, 503, 874, ג1, ע1, תמ"א/40/א/1/1	שטח המגרש	506.00	

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	יסמין אריאלי	בעל העקידה 27א, תל אביב - יפו 6617527	
עורך ראשי	אלדר מוזס	ת.ד. 253, עדי 1794000	
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188	
מיופה כח מטעם המבקש	אלדר מוזס	ת.ד. 253, עדי 1794000	

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה (העליונה) הכולל סידור ממ"ד, מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע לצד ולעורף הדירה והקמת חדר יציאה לגג עבורה על ידי מדרגות פנימיות ממנה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יח"ד. * שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה". * לפי המסומן המפרט, שאר הדירות בשני האגפים כבר הורחבו.

מצב קיים:

על המגרש הגובל בחזית קדמית צפונית רח' שלושת החיצים, קיים בניין למגורים בן 2 קומות הכולל חדר מדרגות משותף מרכזי המחלק כל קומה ל-2 יחידות דיור וסה"כ 4 דירות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		5-98	15/09/1988	היתר לתוספת בניה בקומה עליונה כוללת הגדלתה וסגירתה של המרפסת לחזית לרח' שלושת החיצים, כמו כן הגדלת המטבח והגדלת חדר בחלקו הצדדי של המבנה ומעקה בנוי בגובה 1.20 מ'.
00-0700	05/04/2000			בקשה נדחתה בוועדה להריסת מרפסת קיימת והרחבה חד-צדדית לחזית הקדמית על עמודים לצד הצפוני, לדירה המערבית בקומה השניה (הדירה הנדונה), שכן המבוקש הינו בניגוד לתב"ע 2691 בעניין בניה ברצף.
00-1176	20/06/2000	01-0403	29/05/2001	היתר לשינויים בחזיתות והרחבה חד-צדדית מעל

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מעטפת בקומת הקרקע עבור הדירה המזרחית בקומה השניה, בבנין קיים למגורים בן 2 קומות.
24-1507	27/10/2024			בקשה לשינויים ותוספות בניה עבור יחידת דיור המזרחית בקומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד הכוללים: - הריסה של חלוקת פנים וחלק מקירות מעטפת ובניית הדירה בצורה מורחבת המכילה ממ"ד, 2 חדרים, מטבח וסלון וחדרי שירות, - על המגרש: פיתוח שטח, הריסת גדרות פנימיים וגדר לחזית קדמית והקמת גדר חדשה לחזית קדמית וגדרות הפרדה, פילר לבלוני גז העורף המגרש, מסתר אשפה חדש וגמל מים. הבקשה אושרה אך לא הוצא היתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תתי חלקות כאשר 3 תתי חלקות בבעלות קרן קיימת לישראל עם חכירה ותת חלקה אחת בבעלות בעלים פרטיים והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח של החוכרת (המבקשת) וכל בעלי הזכויות ולא התקבלו התנגדויות. * אציין כי שאר הדירות בשני האגפים כבר הרחיבו את דירתם.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2230, אזור מגורים 2, טיפוס הרחבה A

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין (לפי תשריט הבינוי)	קדמי לרח' שלושת החיצים - 2 מ' צדדיים - 2 מ' אחורי - 4.55 מ'	ההרחבה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים. ההרחבה מוצעת עד לקו הבניין המותר לכיוון חזית לרחוב, בהתאם לקיר חזית לדירה מתחתיה ולדירה הסמוכה. יחד עם זאת, ההרחבה לצד ולאחור מוצעת בתחום קווי בניין המותרים אך מעבר לקונטור דירת השכן לצד ולאחור וללא רצף.	הבנייה לצד ולאחור שהינה מעבר לקונטור דירת השכן פורסמה כהקלה לבניה ללא רצף ובנייה סטייה מטיפוס הבינוי לצורך ניצול מלוא הזכויות. הוצג תכנון עתידי של כל הדירות האחרות בהתאם למבוקש.
הרחבות דיור	שטח הדירה כולל החלק היחסי בחדר המדרגות ומרפסות מהווה 25% משטח המגרש - 126.5 מ"ר + ממ"ד מתוקף תקנות.	שטח הדירה - 106 מ"ר חלק יחסי מחדר מדרגות - 4.28 מ"ר סה"כ - 110.28 מ"ר + ממ"ד מכוח התקנות בהתאם למותר.	
שטח קומה	50% משטח המגרש (506 מ"ר) לקומה טיפוסית - 253	לא הוצג שטח הקומה כולו אלא רק שטח של הדירה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר (הכוללים מרפסות וחלק יחסי של חדר המדרגות).	הנדונה בחישובי השטחים אך מבדיקת המפרט נמצא כי התכסית - 237.6 מ"ר (כולל ממ"ד) המהווה 46.95%, בהתאם למותר.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	תכסית הבנייה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם. השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה.	לפי המפרט, מתוכנן חדר יציאה לגג בשטח של 39.99 מ"ר, בהתאם למותר.	
גובה בנייה על הגג	גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	2.70 מ', בהתאם למותר. 4.22 מ', בהתאם למותר.	
נסיגות	כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין. משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.	לפי המפרט, מתוכנן חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' מחזית הקדמית, 5.55 מ' מחזית האחורית ו-1.3 מ' ו-3 מ' מהחלקים השונים של החזית הצדדית. הנסיגות המוצעות תואמות את הנקבע בתכנית ג1'.	
פרגולה	המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.	לפי המפרט, מוצעות נסיגות של 1.2 מ' ו-2.5 מ' מהחזיתות לבניין. תכנון הפרגולה תואם את הוראות התכנית ג1'.	
הערה	בהתאם להוראות תוכנית ג1' סעיף 16: כל בקשה ראשונה להיתר לבניית חדרי יציאה לגג, תלווה בהגשת תוכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו בקנה מידה 1:100. תוכנית זו תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל הבנייה על הגג.	לפי המפרט, הוצג תכנון עתידי עבור בנייה על הגג כולו בהתאם להוראות תכנית ג1'.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	הפרגולה המוצעת מותרת לפי הוראות התכנית ג'1.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

1. לפי תקנות התכנית 2230 נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות להרחבה. אציין כי במקרה הזה, שאר הדירות בבניין הורחבו בצורה דומה ובעלי הדירות נחשבים כמסכימים לצורך העניין וגם חתמו.
2. הבקשה כוללת שימוש פרטי בגג המשותף כאשר מדובר בחדר יציאה לגג הראשון בבניין. הבוקש הצריכה להיות חתומה על ידי 75% מבעלי הדירות בבניין וקיבלה הסכמת כל בעלי הזכויות.
3. ההרחבה כפי שמוצעת אינה בהמשך לקו הרחבה בדירה הסמוכה באותה הקומה אך פורסמה הקלה לסטייה מטיפוס הבינוי.
הוצג תכנון עתידי בהתאם לתכנון המבוקש של כל הדירות שכבר הרחיבו בקונטור שונה, הכולל השלמת ההרחבה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לתוספת בניה שלא בהתאם לבניה עתידית של השכן.
2	-הקלה להרחבה של קומה בודדת ולא לבניין כולו.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לאשר את ההקלה לתוספת בניה שלא בהתאם לבניה עתידית של השכן שמוגדרת כבנייה מסטייה מטיפוס הבינוי לצורך ניצול מלוא הזכויות ומפני שהוצג תכנון עתידי של היחידות האחרות, ביחס למבוקש.
2	ההקלה אינה רלוונטית מפני שהתקבלה הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות.

תאריך הודעה אחרונה: 07/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 27.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 27.08.2025

עמ' 461
מידע: 24-00366 רישוי: 25-1296 ת.בניין: 3605-003
קיימים 2 עצים שאינם בוגרים במגרש, לא נדרשות נטיעות חדשות.
אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 27.08.2025

התכנון מאושר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	משמיש	4.00	0.15		שימור	
2	לימון	4.00	0.20		שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 06.01.2025)

המבוקש טרם בנוי
תוכנית תואמת פרט מחסר סימון של קונסטרוקציה בקומת קרקע חזית אחורית

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 15.10.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 122 בגוש 7065 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עבורה על ידי מדרגות
פנימיות ממנה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יח"ד,
כהקלה :
- לתוספת בניה בסטייה מטיפוס הבינוי לשם מימוש מלוא זכויות,

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 36 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026:

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עבורה על ידי מדרגות פנימיות ממנה בבנין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יח"ד, כהקלה :
- לתוספת בניה בסטייה מטיפוס הבינוי לשם מימוש מלוא זכויות,

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.