

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0008 תאריך: 27/05/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1537	0876-003	תירוש 3	חוזה שלחב זילברבוש	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	25-1685	2009-008	הררי 8א	דנה חי	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בנין קיים בהיתר	10
3	24-1536	2116-041	אינשטיין 20	הנקו בניה בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	19
4	24-1535	2116-043	אינשטיין 22	הנקו בניה בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	39
5	25-0108	0914-082	הגולן 82	יחזקאל לוי	בניה חדשה בנין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	58
6	25-0728	0854-015	עמרי 15	רוני אדרעי	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	69
7	24-1379	0187-134	דיזנגוף 134	הום דיזינגוף בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	78
8	24-1391	0191-025	שלמה המלך 25	שלמה שאול	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בנין עם ערוכ שימושים	92
9	25-0426	0008-125	שדרות רוטשילד 125	מוראל מטלון	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	99
10	25-0210	0021-032	העבודה 32	אמטיסט-דר בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	112
11	25-0755	0056-012	נחמני 12	דן לשם	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	130
12	24-1683	0092-010	חובבי ציון 10	אבאטיס החזקות בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	139
13	24-1288	0187-151	דיזנגוף 151	דרור לקריץ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	153
14	25-0593	0371-011	סמטת התבור 11	מיטל להבי	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	167
15	25-0218	0193-192	ארלוזורוב 190	נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	179
16	25-0425	0190-023	יהושע בן נון 23	יעדים לישראל יהושע בן נון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	208
17	25-0369	0197-060	שדרות נורדאו 60	מולטילנד נורדאו 60-62 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	219
18	25-0560	0556-005	צירלסון 5	א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	232

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
19	26-0407	0006-053	יהודה הלוי 53	בע"מ וילה רוטשילד נדל"ן	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	245
20	24-1793	0502-035	יהודה המכבי 35	עמי הלברסברג	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	247
21	25-1360	0547-011	שטרוק 11	תמ"א שטרוק 11 תל אביב בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	251
22	24-1591	0561-020	עמיאל 20	משה הדרי	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	255
23	23-0167	0025-159	בן יהודה 159	ארכוד גורקן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	261
24	22-1480	0221-022	הושע 22	אורלי ברוך	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	282
25	24-1445	1077-029	המערכה 29	ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	305
26	24-1582	0034-077	מטלון 77	קבוצת זוארץ מטלון 77 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	322
27	25-0189	-0005 א060	העליה 60א	בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	336
28	24-0171	3004-158	יפת 154	אמאל כהן	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	346
29	24-1323	3558-021	שדרות ושינגטון 21	מאור כהן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	356
30	23-0339	0043-007	ראשון לציון 7	רמי ברחודר	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	365
31	25-0386	3513-015	רלב"ג 15	בנדה אחיא בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	399
32	24-1506	0172-006	מזרחי 6	נתן חכים	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	415
33	24-0596	0173-015	קישון אפרים 15	שרי מלץ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	429

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0008 תאריך: 27/05/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהשעה 11:40
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	דייב דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1537	תאריך הגשה	20/10/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	תירוש 3, כיסופים 13	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/248	תיק בניין	0876-003
מס' תב"ע	232(379)אר, 232אר, 2550א, 3408, 379, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,014.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חוזה שלהב זילברבוש	כיסופים 13, תל אביב - יפו 6935518
בעל זכות בנכס	חוזה שלהב זילברבוש	כיסופים 13, תל אביב - יפו 6935518
עורך ראשי	קרן חשפיה	רבין יצחק 16, קרית אונו 55510
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ותוספת בנייה ביח"ד אמצעית קיימת בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל מרתף (קוטג'), בבניין טורי, המכיל 3 קוטג'ים בקירות משותפים, כמפורט:
בכל הקומות: שינוי צורת מדרגות פנימיות בין המפלסים;
בקומת מרתף: ביטול אחד מ-2 מקומות החנייה קיימים במרווח הקדמי (אושרו בהיתר 2 מקומות חנייה טוריים) הגדלת שטח של המרתף בכ-20 מ"ר (כ- 9 מ"ר במרווח הקדמי במקום החנייה כולל הסדרת חלון כלפי הרחוב, וכ-11 מ"ר בחזית האחורית), שינויים פנימיים, הסדרת חדר משחקים וחדר שירותים;
בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בשטח של כ-2 מ"ר בחזית הקדמית, הריסת בנייה שבוצעה ללא היתר בחזית האחורית;
בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בשטח של 2.70 מ"ר בחזית האחורית וע"י כך קירוי
שטח בחצר האחורית, סגירת שטח של 2 מרפסות שאושרו בהיתר כמקורות ופתוחות בחזית הקדמית והאחורית וצירוף שטחן לשטח הדירה;
בקומת הגג: הריסת חלק מחדר היציאה לגג הקיים, והגדלת שטחו עד 38 מ"ר, הריסת פרגולה קיימת; במגרש: הריסת הגדר קיימת בגובה של 1.0 מ' (מעל חצר מוגבהת הקיימת לפי היתר בחזית הקדמית) והקמת גדר חדשה קלה בגובה 1.10 מ', הגבהת גדר קיימת בגבול מגרש אחורי ע"י גדר קלה בגובה 1.10 מ' (סה"כ גובה גדר 1.30 מ' ממפלס הגבוה), הגבהת גדרות הפרדה פנימיות הקיימות בגובה 1.20 מ' במרווח האחורי ב-0.30 מ' (עד לגובה 1.50 מ')
יש לציין שרוב הבנייה קיימת ובוצעה ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי לכיוון המערבי פונה לרח' תירוש ולכיוון הדרומי לרח' כיסופים.
על המגרש קיים בניין טורי ל-3 קוטג'ים בקירות משותפים בנות 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף.
הבקשה הינה עבור יח"ד האמצעית שנמצאת לכיוון רח' כיסופים בלבד.

לפי מפה טופוגרפית של המגרש מפלס הכניסה ליח"ד הנדונה (+39.66) הינו גבוה ב-2.74 מ' ממפלס הרחוב כיסופים (+36.92). לפי היתר המקורי החלק הקדמי של החצר אושר כחצר מוגבהת בין קירות תומכים כלפי הרחוב עד למפלס הכניסה ועם גדר בגובה 1.0 מ' סביבה, כאשר החלק המזרחי של המרתף נישאר גלוי כלפי הרחוב. במפלס הרחוב בצד המזרחי אושרו 2 מקומות חניה טוריים (מקום אחד לא מקורה מקום שני מקורה חלקי ע"י קומת הקרקע - עקב הפרש המפלסים).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
17-0267	09/02/2017	17-0925	15/04/2018	הריסת חדר יציאה לגג ופרגולה קיימים והקמת חדר יציאה לגג בצורה מורחבת מעל הדירה העליונה שבאגף הקיצוני- מערבי, עם מרפסת גג בצמוד לו. על הגג העליון: מערכת סולרית. גישה לגג העליון ע"י סולם
20-1369	14/10/2020	20-0888	25/11/2020	ביטול היתר מס' 17-0925 שניתן בתאריך 15/04/2018 להריסת חדר יציאה לגג ופרגולה קיימים והקמת חדר יציאה לגג בצורה מורחבת עם מרפסת גג בצמוד לו, עבור הדירה העליונה באגף הקיצוני- מערבי, בבניין מגורים קיים, המורכב מ-3 אגפים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה, 5 יח"ד
25-0698	01/04/2025			בקשה לשינויים ותוספת בנייה ביח"ד הנדונה, נדחתה ע"י רשות רישוי בתאריך 21/5/25: - במרתף המוצמד ליח"ד הנדונה הוסדרה ללא היתר יח"ד עם כניסה נפרדת מרח' כיסופים בצד דרום - מזרחי של המרתף, בניגוד להוראות תב"ע; - שימוש המבוקש במרתף עבור מגורים בניגוד להוראות תב"ע ע"1; - הבקשה כוללת ביטול מקום חנייה אחד בצד הדרום מזרחי, ללא הצגת פתרון חלופי עבורו; - הבנייה על הגג מוצעת ללא נסיגה ממעקה חיצוני בחזית אחורית בניגוד להוראות תב"ע ג'1, ואין שום הצדקה תכנונית לבנייה ללא נסיגה; - גובה חדר היציאה לגג הינו 2.40 מ' בניגוד לתקנות החוק (עבור מגורים נדרש מינימום 2.50 מ'); - לא הוצגו מתקנים טכניים על גג העליון, לא הוצג פתרון דודים, מזגנים ומסתור כביסה; - התכנית הוגשה בחסר חתך דרך תוספות הבניה במרתף ובקומות, ללא רישום מידות ומפלסים הנדרשים לבדיקה; - גדר אחורית וגדרות הפרדה בצדדיים מוצעות בגובה 2.70 מ' בניגוד לתקנות; -שטח הבלטת קומה א' מעבר לקונטור קומת הקרקע בחצר האחורית וקדמית לא חושב כשטח שירות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 5 תת חלקות. לפי היתר אושרו 3 יח"ד - 3 קוטג'ים, ולא נמצא שום היתר או הוכחה על אישור לחלוקת המבנה ל- 5 יח"ד. לפי נסח ניתן להבין שהקוטג'ים הקיצוניים המערבי והמזרחי חולקו כל אחד ל- 2 יח"ד. (אינם שייכים כעת לבקשה) כעת מדובר בתת חלקה 2 המהווה 2/8 משטח מגרש - יח"ד אחת - האמצעית, בבעלות המבקשים. הבקשה הוגשה בחתימת הבעלים, נשלחו הודעות לשאר בעלי זכות בנכס לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.
לפי נסח טאבו לתת חלקה הנדונה מוצמד שטח הגג בכ- 52 מ"ר בצמוד לחדר יציאה לגג הקיים.

נכסים - (ע"י שירה כהן 23.06.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 248 בגוש 6623 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית (379) 232אר, 3408 שכונת רביבים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח לפי חלק בבעלות המבקשים 1,014 * 2/8= 253.5 מ"ר	29% בקומה = 73.51 מ"ר ב-2 קומות 58% = 147.03 מ"ר	קומת קרקע: 65.03 מ"ר קומה א': 67.17 מ"ר ב-2 קומות : 132.20 מ"ר = 52.14%	
שטחי שירות	ממ"ד + עובי קירות מסביב בליטות	לפי היתר קיים מקלט במרתף הבלטת קומה א' כלפי קומת הקרקע (כ-6.70 מ"ר) בכניסה למבנה הוגדרה כשטח מפולש. הבלטת המרפסות בקומה א' (קיימת לפי היתר) בחזית הקדמית ואחורית כ-0.90 מ' מקיר הבניין (סה"כ 5.50 מ"ר)	שטחי הבליטות לא חושבו כשטח שירות, נדרש כתנאי טכני.
קווי בניין	בחזית לרחוב תירוש 6 מ' בחזית לרח' כיסופים 6 מ' צד צפוני 4 מ' צד מזרחי וצד מערבי קירות משותפים	היחידה הנדונה אינה פונה לרח' תירוש 6 מ' 9.70 (עד לבניה הנוספת המבוקשת בקומת הקרקע) קירות משותפים	
מספר קומות	1ג+2	1ג+2	
צפופות	על כל מגרש של 700 מ"ר -	שטח מגרש 1014 מ"ר	הערה

עמ' 4

מידע: 24-00937 רישוי: 25-1537 ת.בניין: 0876-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עד 4 יח"ד, לדונם עד 6 יח"ד		לפי היתר אושרו 3 יח"ד 3-קוטג'ים (לפי נסח טאבו קיימות במגרש 5 יח"ד). נעשה חלוקה ב-2 קוטג'ים הסמוכים.

בניה מתחת לקרקע מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מרתף	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע המותר לפי תכ' ראשית 73.51 מ"ר	שטח המרתף כולל מקלט קיים בהיתר + תוספת בניה המוצעת הינו 69.65 מ"ר	
מספר קומות	1	1	
גובה	4 מ'	2.45 מ'	
שימושים	חדר משחקים, חדר כושר, חדר כביסה, אחסנה, משרד בעל מקצוע חופשי	מקלט, חדר משחקים, חדר שירותים ומדרגות פנימיות.	הערה: כפי שצוין לעיל הבקשה כוללת ביטול מ"ח אחד בתוך המרתף והתקבל אישור מכון רישוי. פתרון חלופי ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חניה .

חניה מתוקף תכנית 2550א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	לפי היתר עבור יח"ד הנדונה אושרו 2 מקומות חניה טוריים, כאשר החניה האחורית צמודה לקיר החיצוני של המרתף ומקורה חלקית ע"י הבלטת קומת הקרקע עקב הפרשי המפלסים שקיימים במגרש	משמעות של תוספת הבניה בקומת הקרקע ובמרתף בחלק המזרחי הפונה לרח' כיסופים הינו ביטול מקום החניה האחורי המאושר בהיתר.	התקבל אישור מכון הרישוי תנועה לפתרון חלופי עבור משום החניה אחת לביטול ע"י השתתפות בקרן חניה

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ע"פ תכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מבניהם) כאשר חדר היציאה לגג יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.	הריסת פרגולה ורוב קירות חדר היציאה לגג קיימת ופרגולה קיימים ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח 37.75 מ"ר	
נסיגה ממעקה הגג	בחזית קדמית 2 מ'	בחזית לרח' כיסופים 2 מ' בצד מזרחי 1.20 מ' בצד מערבי קיר משותף	

עמ' 5

מידע: 24-00937 רישוי: 25-1537 ת.בניין: 0876-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		לאחור - חלק הקיים לפי היתר של חדר היציאה לגג ללא נסיגה ממעקה אחורי, חלק החדש המוצע במרחק של 2.70 מ' ממעקה בחזית האחורית	
גובה	נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.70 מ') ולא יותר מ-3 מ'	2.50 מ' חלק מתקרה קיימת מיועדת להריסה. חדר שירותים בגובה 2.20 מ'	הצגת מתקנים טכניים על הגג בחתכים וגובה ברוטו עד 5 מ' נדרש כתנאי טכני.
	ברוטו כולל מתקנים 5 מ'	גובה ברוטו 3 מ' אך בחתכים לא הוצגו מתקנים טכניים על הגג	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

לא הוצג פתרון לאוויר חדרי שירותים פנימיים נדרש כתנאי טכני.

מרפסות בקומה א' בחזית קדמית וצדדית צפונית קיימות לפי היתר מקורות ובמסגרת קווי הבניין המותרים מוצעות כעת לסגירה . שטח מקורה ע"י הבלטת המרפסות לא חושב כשטח שירות , נדרש כתנאי טכני.

מעל במה הקיימת בחזית קדמית מוצעת גדר קלה בגובה 1.10 מ' לעומת המאושר בהיתר בגובה 1.0 מ'.

בצד הצפוני לפי היתר קיימות 2 גדרות הפרדה בגובה 1.20 מ' מוצע כעת הגבהתם ע"י גדר קלה בגובה 0.30 מ' (עד 1.50 מ')

בגבול מגרש הצפוני האחורי מוצע הגבהת גדר קיימת עד לגובה 1.50 מ'

לפי היתר, מפלס הכניסה לפי היתר +39.50 לפי מפה טופוגרפי +39.66 , מפלס הרחוב כלפי יח"ד הנדונה + 36.92 ומפלס חצר אחורית +39.48.

בחזית קדמית קיימת חצר מוגבהת ממפלס הרחוב עד למפלס הכניסה (2.74 מ' גובה) עם קירות תומכים סביבה וגדר קל בגובה 1.0 מ' (סה"כ גובה 3.74 מ').

הקירות התומכים הוצגו כעת בגובה 2.83 מ' והגדר סביבם בגובה 1.10 מ' - סה"כ כלפי רחוב 3.93 מ' .

הגישה ליח"ד הנדונה הינה ע"י מדרגות חיצוניות פתוחות

הערות	לא	כן
ממפלס הרחוב עד מפלס הכניסה.		

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה לאחר שהבקשה הקודמת נדחתה ע"י הועדה. הבקשה הוגשה עם תיקון חלקי, ובלי אישור מכון רישוי תנועה וניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית ולקבל אישור תנועה. הדוח לוועדה הינה לפי תכנית המתקנת שהוגשה תאריך 5/5/2026 ואישור מכון הרישוי מתאריך 11/3/2026.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית	1
הקלה לביטול חניה 1 ל- 2 חניות קיימות בהיתר ותשלום כופר במקום	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
הקלה לא רלוונטית, כי חדר יציאה לגג בחלקו קיים ללא נסיגה לפי היתר שהוקדם ותוספת המוצעת בבקשה הנדונה כעת מוצעת בנסיגה הנדרשת בהתאם להוראות תב"ע ג1.	1
לא מדובר על הקלה, נדרש פתרון חלופי עבור מקום חניה אחד שמיועד כעת לביטולו. התקבל אישור מכון רישוי שפתרון חניה עבור מ"ח המבוטל יהיה ע"י השתתפות בעלי הדירות בתשלום בקרן חניה.	2

תאריך הודעה אחרונה: 04/09/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 09.03.2026

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 18/02/2026:

שינויים ותוספות בניה המבוקשים מבטלים מקומם חניה אחד מתוך 2 מקומות חניה בטור שאושרו בהיתר מקורי.
עבור מקום חניה שמבטלים יינתן פתרון חניה חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 23.06.2025

כל העצים במגרש צעירים.
יש לטעת 3 עצים חדשים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 19.01.2026

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים במרתף

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	שיח	5.00	19.00	0.19	כריתה	
6	שיח	5.00	10.00	0.10	כריתה	
7	שיח	5.00	10.00	0.10	כריתה	
8	שיח	2.50	10.00	0.10	כריתה	
9	שיח	5.50	20.00	0.20	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 21.07.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי במלואו פרט למעקה בטיחות בחזית הראשית במשטח מרוצף במפלס +39.63.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שירה כהן 23.06.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 248 בגוש 6623 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לאשר שינויים ותוספת בנייה ביח"ד אמצעית בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל מרתף מכיל מקלט

(קוטג') בניין טורי המכיל 3 קוטג'ים בקירות משותפים, כמפורט:

-בכל הקומות: שינוי צורת מדרגות פנימיות בין המפלסים;

-בקומת מרתף: ביטול אחד מ-2 מקומות החניה קיימים במרווח הקדמי (אושרו בהיתר 2 מקומות חנייה

טוריים) הגדלת שטח המרתף (ע"י בניה במרווח הקדמי במקום מקום חנייה אחד מבוטל במרווח האחורי),

שינויים פנימיים, הסדרת חדר משחקים וחדר שירותים;

-בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בחזית הקדמית והריסת בנייה שבוצעה ללא היתר

בחזית האחורית;

-בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בחזית האחורית וע"י כך קירוי שטח בחצר

האחורית, סגירת שטח של 2 מרפסות שאושרו בהיתר כמקורות ופתוחות בחזית הקדמית והאחורית וצירוף

שטחן לשטח הדירה;

-בקומת הגג: הריסת חלק מחדר היציאה לגג הקיים, והגדלת שטחו, הריסת פרגולה קיימת;

-במגרש: הריסת הגדר קיימת (מעל חצר מוגבהת הקיימת לפי היתר בחזית הקדמית) והקמת גדר חדשה קלה, הגבהת גדר קיימת בגבול מגרש הצפוני האחורי ע"י גדר קלה והגבהת גדרות הפרדה קיימות במרווח הצפוני, כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.
2. לאשר פתרון חנייה חלופי ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חנייה עבור מקום חנייה אחד, שמבוקש כעת לביטול המרתף.

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסת הגבהת 2 גדרות הקיימות לפי היתר בגובה 1.20 מ' במרווח הצדדי הצפוני.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. לאשר שינויים ותוספת בנייה ביח"ד אמצעית בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל מרתף מכיל מקלט (קוטג') בניין טורי המכיל 3 קוטג'ים בקירות משותפים, כמפורט:
-בכל הקומות: שינוי צורת מדרגות פנימיות בין המפלסים;
-בקומת מרתף: ביטול אחד מ-2 מקומות החניה קיימים במרווח הקדמי (אושרו בהיתר 2 מקומות חנייה טוריים) הגדלת שטח המרתף (ע"י בניה במרווח הקדמי במקום מקום חנייה אחד מבוטל במרווח האחורי), שינויים פנימיים, הסדרת חדר משחקים וחדר שירותים;
-בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בחזית הקדמית והריסת בנייה שבוצעה ללא היתר בחזית האחורית;
-בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בחזית האחורית וע"י כך קירוי שטח בחצר האחורית, סגירת שטח של 2 מרפסות שאושרו בהיתר כמקורות ופתוחות בחזית הקדמית והאחורית וצירוף שטחן לשטח הדירה;
-בקומת הגג: הריסת חלק מחדר היציאה לגג הקיים, והגדלת שטחו, הריסת פרגולה קיימת;
-במגרש: הריסת הגדר קיימת (מעל חצר מוגבהת הקיימת לפי היתר בחזית הקדמית) והקמת גדר חדשה קלה, הגבהת גדר קיימת בגבול מגרש הצפוני האחורי ע"י גדר קלה והגבהת גדרות הפרדה קיימות במרווח הצפוני, כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.
2. לאשר פתרון חנייה חלופי ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חנייה עבור מקום חנייה אחד, שמבוקש כעת לביטול המרתף.

תנאים למתן היתר

#	תנאי

עמ' 9

מידע: 24-00937 רישוי: 25-1537 ת.בניין: 0876-003

#	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת הגבהת 2 גדרות הקיימות לפי היתר בגובה 1.20 מ' במרווח הצדדי הצפוני.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1685	תאריך הגשה	25/11/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	הררי 8א, הררי 8ב, הררי 8ג	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6771/11	תיק בניין	2009-008	
מס' תב"ע	2310, 2691, 2710, 408, 9003, 9006, 9116, ג1, תמ"א/1	שטח המגרש	6,268.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דנה חי	הכנסת הגדולה 17, תל אביב - יפו 6291755
מבקש	נאור פורת	הכנסת הגדולה 17, תל אביב - יפו 6291755
בעל זכות בנכס	דנה חי	הכנסת הגדולה 17, תל אביב - יפו 6291755
בעל זכות בנכס	נאור פורת	הכנסת הגדולה 17, תל אביב - יפו 6291755
עורך ראשי	דיאנה שמר-ארזי	שנת היובל 52, הוד השרון 4533691
מתכנן שלד	רועי מור	השלושה 72, מעש 4992500

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים בדירה קיימת בקומה ב' בלבד באגף הקיצוני המערבי בבניין טורי בן 3 קומות עם חדרי יציאה לגג בחלק מהדירות העליונות, 3 כניסות, 18 יח"ד הכוללים :
בקומה ב' : שינויים פנימיים כוללים הסדרת חדר מחוץ במסגרת הבנייה הקיימת ועמודי חיזוק פנימיים, ושינויים בחזיתות;
בקומת הגג: בניית חדר יציאה לגג מחומר קל (פלדה) מוצמד לדירה בקומה עליונה ע"י מדרגות פנימיות, עם מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה קלה כולל הגבהת מעקה הגג הקיים בכ-1.0 מ' סביב המרפסת הגג.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי לכיוון הדרומי פונה לרח' הררי ולכיוון המזרחי לרח' רדינג.
במגרש קיימים 3 בניינים טוריים נפרדים בני 3 קומות.
כעת מדובר בבניין לאורך גבול המגרש הצדדי- המערבי , ובדירה קיצונית דרומית קיימת בקומה ב' מעל דירות בקומת הקרקע וקומה א' שלא הורחבו.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
07-0196	1/2/2007	07-0904	9/12/2007	- הריסת 5 דירות בכניסה מס' 2 ובנייתן מחדש בצורה מורחבת, כאשר 2 דירות בקומת הקרקע עם מרפסות קרקע, 2 דירות בקומה שניה ודירה אחת בקומה שלישית ; - הקמת מרתף והצמדתו לאחת הדירות בקומת הקרקע ומחסן דירתי לדירה בקומת השניה, - בניית 2 חדרי יציאה לגג מעל אחת הדירות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				העליונות בכניסה מס' 2 ומעל אחת הדירות העליונות בכניסה מס' 3 (ללא הרחבת הדירה), עם מדרגות פנימיות מהדירות ומרפסות גג צמודות.
09-0653	22/04/2009	09-0418	03/03/2010	הארכת תוקף היתר מס' 07-0904 מיום 11.12.2007 בשנתיים נוספות מתאריך 11.12.2008
10-1911	06/12/2010	11-0040	27/04/2011	הארכת תוקף היתר מס' 07-0904 מיום 9.12.2007 לשנתיים נוספות מתאריך 9.12.2010
12-0853	15/05/2012	12-0573	27/06/2012	1. שינוי שם בעל היתר מס' 07-0904 מתאריך 9.12.2007 והיתר מס' 11-0040 הארכה לשנתיים נוספות מתאריך 9.12.2010 מ- דרור ראובני ו- ליבי מנור ראובני, ל- שרון ששון, 2. שינוי מהנדס השלד מ- אהרון דניאל ל- ורה נוישטיין
13-2027	24/10/2013	14-0569	11/08/2014	הריסת דירה אמצעית בקומת קרקע בכניסה הקיצונית בבניין טורי בן 3 קומות, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם ממ"ד, והקמת מרתף מתחתיה עבור חדר משפחה וחדר כביסה עם מדרגות פנימיות, ומשטח מרוצף בחצר, סה"כ בבניין 18 יח"ד
15-0114	18/01/2015	15-1323	28/01/2016	א. הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בקומת קרקע באגף קיצוני צפוני, דירה קיצונית צפונית, בבניין קיים בן 3 קומות, סה"כ 18 יח"ד. הדירה המורחבת מכילה: 1. בקומת מרתף: חדר משחקים, מחסן, חדר כושר, חדר כביסה; 2. בקומת קרקע: 2 חדרי שינה, ממ"ד, חדר מגורים, מטבח, 2 חדרי רחצה; ב. אישור פטור עבור מקום חניה אחד לפי אישור ועדה מחוזית מתאריך 29/6/2016
16-1887	06/12/2016	16-1213	29/12/2016	השינויים מוצעים בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר ע"י מהנדס הועדה המקומית) התש"ב – 1992 ואינם פוגעים בעיצוב האדריכלי של הבניין
17-0405	02/03/2017	17-0821	07/03/2018	שינויים פנימיים ב-6 דירות בבניין מערבי בן 3 קומות, הכוללים: בכניסה האמצעית: בקומת המרתף: שינויים פנימיים, תוספת עמודים וחיצוקים קונסטרוקטיביים, שינויים במהלכי מדרגות. בקומות קרקע, א' ו- ב': שינויים פנימיים, תוספת עמודים וחיצוקים קונסטרוקטיביים, שינויים במהלכי מדרגות ב-5 דירות ובנוסף ביטול הרחבה של דירה בקומת הקרקע באגף הצפוני ובמקומה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בניית מעטפת ללא גישה בשתי חזיתות הדירה (ביטול הרחבה שאושרה בהיתר מס' 07-0904). בקומת גג: שינויים פנימיים בחדר יציאה לגג המוצמד לדירה העליונה (בקומה ב') באגף הדרומי של הכניסה; בכניסה הקיצונית הדרומית: בקומה ב' ובקומת גג – באגף הפנימי: שינויים בדירה העליונה ובחדר יציאה לגג המוצמד אליה

בעלויות:

על החלקה קיימים 3 הבניינים נפרדים שרשומים יחד כבית משותף מכיל 54 תתי חלקות. הבניין שבנדון (בניין "ג") רשום בין תת חלקה 37 עד תת חלקה 54. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 54 וצורפו לבקשה חתימות של 13 בעלים זכות בנכס כולל המבקשים (בעלי תת חלקות 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 54) ובנוסף צוין שבעלי תת חלקה 53 בנו חדר יציאה לגג לפי היתר מס' 07-0904 משנת 2007, סה"כ 14 בעלי זכות בנכס, המהווה 77% מתוך 18 בעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס והודבקו הודעות בשאר הבניינים במגרש והתקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 (תאריך הפקדה 1/5/1984) טיפוס 68/ג אזור רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	מ 68 עד 105 מ"ר	הבקשה אינה כוללת תוספת בניה, אלה שינויים פנימיים והקמת חדר מחוזק במסגרת הבניה הקיימת (69.19 מ"ר כולל חדר מחוזק ומרפסת מקורה סגורה).	

בניה על הגג מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המותר	שטח חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר	39.91 מ"ר	
מרחקים ממעקה הגג	בחזית קדמית /ראשית 2 מ' בחזית צדדית ואחורית 1.20 מ'	מדובר בדירה קיצונית דרומית עם החזית הדרומית הפונה לרח' הררי - מוצע מרחק של 2.38 מ' ממעקה הגג - אך מדובר בגמלון הבניין. כלפי חזית מערבית (אחורית) וכלפי חזית מזרחית (כניסה לבניין) מוצעת הבניה ללא נסיגה ממעקה הגג.	2 מ' בחזית הראשית/1.20 מ' בחזית האחורית כי מדובר על דירה שטרם הורחבה, אך מיועדת להרחבה דו-צדדית. ב-2 חזיתות הנ"ל. הבניה ללא נסיגה בחזית הראשית מזרחית ובחזית האחורית מערבית מבוקשת כהקלה, שניתן להמליץ.
גובה	גובה נטו לפי גובה קומה	גובה נטו 2.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	טיפוסית (2.72 מ') ולא יותר מ-3 מ' גובה ברוטו 5 מ' כולל מתקנים	גובה ברוטו 3.80 מ' (לא סומנו מתקנים טכניים)	על הגג העליון לא סומנו מתקנים טכניים - השלמה נדרשת כתנאי טכני.
התאמה לבניה קיימת	בבניין הטורי קיימות חדרי יציאה לגג מוצמדים ליח"ד האמצעיות בשטח 23 מ"ר כ"א כפי שהיה מותר בזמנו לפי תב"ע "ג"	כעת מבוקש חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לפי המותר בתב"ע ג1, ולכן הבניה אינה תואמת לתכ' העתידית שהוצגה בעת בניית חדרי היציאה לגג ביח"ד האמצעיות. הוגשה תכ' עתידית עבור הדירות הקיצוניות בבניין עם חדרי יציאה לגג של 40 מ"ר.	
מרפסת גג ופרגולה	על מרפסת הגג מותרת פרגולה עד 1/3 משטח המרפסת עם נסיגות לפי הוראות תב"ע ג1. שטח מרפסת הגג 2211 מ"ר/3 = 7.03 מ"ר	פרגולה מוצעת בשטח 9.12 מ"ר בנסיגה 1.10 מ' ממעקה הגג הדרומי ועד מעקה הגג בצד המערבי והמזרחי.	2.09 מ"ר מעבר למותר, הקטנת שטח הפרגולה והתאמת הנסיגות ממעקה הגג נדרש לפי ג/1 1.20 מ'. על מרפסת הגג מוצעת מטבח חוץ שלא ניתן לאשר, ביטול המטבח חוץ נדרש כתנאי טכני.
גישה לגג העליון	גישה לגג העליון עבור כל בעלי זכות בנכס בכניסה הדרומית	מוצע פתח בגג חדר המדרגות הכללי וסולם חיצוני גישה לגג העליון.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה		X
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)		X
מרפסת	X	

הערות נוספות:

ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדיווח לוועדה הינו לגבי תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 11/3/2026.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 2.00 מ' בחזית הקדמית.
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ על הקלה לבניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית הראשית המזרחית, שכן כעת מדובר על דירה שטרם הורחבה ומיועדת להרחבה דו-צדדית ב-2 כיוונים.
2	אין מניעה להמליץ על הקלה לבניה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית המערבית האחורית שכן כעת מדובר על דירה שטרם הורחבה ומיועדת להרחבה דו-צדדית ב-2 כיוונים.

תאריך הודעה אחרונה: 30/10/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ינאי עוזני - הררי 8א, תל אביב - יפו 6902120	1. אני, ינאי עוזני, בעל דירה בקומה השנייה בכתובת הנ"ל, מתנגד בזאת לבקשה להיתר הבנייה שהוגשה ע"י השכן שבקומה השלישית, להרחבה/בינוי על גג הבניין. 2. עיקרי ההתנגדות: א. הבקשה כוללת הקלות בנייה (פטור/הקלות), אשר אינן עומדות בקריטריונים המקצועיים והחוקיים הנדרשים, ופוגעות באיכות החיים והנראות של המבנה. ב. הבנייה תגרום לפגיעה בערך דירות אחרות בבניין, לפגיעה בפרטיות, ובאור והאוויר התקינים. ג. לא הוצגו תוכניות תואמים את הוראות התוכנית המקומית והחוק לרישוי בנייה. ד. הבנייה המתוכננת מהווה גזל זכויות קנייניות על הרכוש המשותף בבניין, בניגוד להוראות חוק המקרקעין וחוק המשותף לנכסים. ה. השכן אינו רשאי להרחיב את זכויות הבנייה על חשבון הדיירים האחרים, ובפרט לא על חשבוני, כבעל דירה בקומה השנייה. 3. א. בנייה ספורדית זו, מהווה פגיעה באפשרויות הבינוי המסודר באמצעות פינוי\בינוי, שכן זו פוגעת בכדאיות הפרויקט ליזמים. ב. לאחרונה, נמצא יזם – חברת ב.ס.ר – שמוכן לבדוק לעומק הקמת פרויקט פינוי\בינוי לשלושת הבניינים בחלקה, ואף קיים ישיבת דיירים במרץ השנה, אולם כל הבניה הספורדית מקטינה את הרווחיות של פרויקט כזה ונשאר כשכונת סלאמס, עם מבנים בני 50 שנה, בעידודה בעקיפין של העירייה. ג. בנוסף, משפחות צעירות, שאינן משופעות באמצעים, ומדובר ברובן, יישארו ללא ממ"דים בדירות, וכבר ראינו מה הנזק שגרם

#	מתנגדים	נימוק
		טיל אחד בשכונה – מוטט שני בניינים שלמים ועוד וילות בסביבה. 4. על אזור זה חלה תוכנית 5555, המוסיפה זכויות בנייה ניכרים וכיוון שיעבור כאן גם קו ותחנת מטר (פחות מ- 150 מ' מהבניין), יש לכך משמעות גדולה, וכדאי לטפל באזור בצורה כוללת, ולא לתת היתרים פרטניים שרק מזיקים לשכונה ולפיתוח העתידי שלה. 5. לאור כל האמור לעיל, אבקש לא לאשר בנייה על הגג, ולנסות לסייע בקידום פינוי\בינוי, וזאת מעבר לפגיעה בזכויות הקנייניות ברכוש המשותף. ולחילופין, לדחות את אישור היתר הבנייה, עד לבירור ומיצוי אפשרויות הקמת פרויקט
2	תמר אורנשטין - אופנהיימר 16, תל אביב - יפו 6939516	אין לי כל התנגדות למתן ההקלה זאת בתנאי: 1. שתוסדר כניסה לרכבי העבודה בפרויקט מהרחובות הסמוכים הררי או קרני. 2. שלא תותר הכנסת רכבים (עבודה ושאר פורעי חוק) דרך רחוב רידינג 3. שלא תותר חניית רכבים לאורך החלקה. 4. שיקבע מקום מגודר מסודר ומצומצם בסמוך להררי 8 שרק בו יתנהלו רכבי עבודה וכל הכרוך בעבודות הבניה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה הוגשה בחתימת 14 בעלי זכות בנכס כולל המבקשים ובנוסף בבניין הטורי קיימות לפי היתרים קודמים עוד 2 חדרי יציאה לגג בדירות האמצעיות (סה"כ 77%). אין שום פגיעה בזכויות של המתנגד שדירתו נמצאת בקומה שניה, כאשר לפי הוראות תב"ע 16 גדר יציאה לגג ניתן לבנות מוצמד רק לדירה בקומה העליונה (קומה שלישית הנדונה). למח' רישוי לא ידוע על תכ' עתידית להריסה ובניה מחדש של הבניין הנדון.	מומלץ לא לקבל
2	לא מדובר בהתנגדות תכנונית, אלא דרישה למניעת רעש בזמן הבניה. 1- אין גישה לרח' הררי אלא רק דרך רח' רדינג - אין גישה למגרש הנדון מרח' קרני. 2. לפי צילומי אוויר משנת 2025 ניתן לאות שכן חונים כלי רכב לאורך החלקה ברח' הררי וגם ברח' רדינג. 3. סביב המקום עבודה יוקם גדר בטיחות לפי דרישות פיקוח על הבניה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 14.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 04.02.2025

אין נגיעה בקומת הקרקע ואין צורך בנטיעות חדשות.
יש לשמר את כל העצים במגרש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 25.08.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס וטרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מידדות - (ע"י מרק סיוקוב 05.02.2025)

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

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 03.08.2025)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 05.08.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 11 בגוש 6771 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, כולל הסדרת חדר מחוזק במסגרת הבנייה הקיימת ועמודי חיזוק פנימיים, בדירה קיימת בקומה ב' באגף קיצוני הדרומי ובניית חדר יציאה לגג מחומר קל ע"י מדרגות פנימיות עם מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה קלה והגבהת מעקה הגג הקיימת בכ-1.0 מ' סביב המרפסת הגג, בבניין טורי בן 3 קומות עם חדרי יציאה לגג בחלק מהדירות העליונות, 3 כניסות, 18 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית המזרחית הראשית לעומת 2.0 מ' הנדרשים לפי תב"ע ג/1.

- בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית המערבית האחורית לעומת 1.20 מ' הנדרשים לפי תב"ע ג/1.

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

2. לדחות את ההתנגדות של בעל דירה בקומה שנייה על פגיעה בזכויות, שכן ניתן להצמיד חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בלבד (כמו שמבוקש לדירה בקומה שלישית), התקבלו הסכמות בעלי זכות בנכס ונוסף לכך קיימים 2 חדרי יציאה לגג מוצמדות לדירות האמצעיות.

3. לדחות התנגדות אחת שאינה תכנונית ומתייחסת לרעש בזמן הבנייה וקביעת תנאים באתר הבנייה, יש לציין, שתנאי לתחילת עבודות בנייה וקבלת אישור מחלקת הפיקוח לגבי התארגנות הבנייה, כולל בניית גדר בטיחותית וכו'.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש לתאם עם רשות העתיקות בהתאם להתייחסותם מ-24.2.2025

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה בקומה שלישית עם חדר יציאה לגג מוצמד אליה מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה השיא.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, כולל הסדרת חדר מחוזק במסגרת הבניה הקיימת ועמודי חיזוק פנימיים, בדירה קיימת בקומה ב' באגף קיצוני הדרומי ובניית חדר יציאה לגג מחומר קל ע"י מדרגות פנימיות עם מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה קלה והגבהת מעקה הגג הקיימת בכ-1.0 מ' סביב המרפסת הגג, בבניין טורי בן 3 קומות עם חדרי יציאה לגג בחלק מהדירות העליונות, 3 כניסות, 18 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית המזרחית הראשית לעומת 2.0 מ' הנדרשים לפי תב"ע ג/1.
 - בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית המערבית האחורית לעומת 1.20 מ' הנדרשים לפי תב"ע ג/1.
2. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;
 - לדחות את ההתנגדות של בעל דירה בקומה שנייה על פגיעה בזכויות, שכן ניתן להצמיד חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בלבד (כמו שמבוקש לדירה בקומה שלישית), התקבלו הסכמות בעלי זכות בנכס ונוסף לכך קיימים 2 חדרי יציאה לגג מוצמדות לדירות האמצעיות.
3. לדחות התנגדות אחת שאינה תכנונית ומתייחסת לרעש בזמן הבניה וקביעת תנאים באתר הבניה, יש לציין, שתנאי לתחילת עבודות בניה וקבלת אישור מחלקת הפיקוח לגבי התארגנות הבניה, כולל בניית גדר בטיחותית וכו'.

עמ' 18

מידע: 24-02033 רישוי: 25-1685 ת.בניין: 2009-008

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם עם רשות העתיקות בהתאם להתייחסותם מ-24.2.2025

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה בקומה שלישית עם חדר יציאה לגג מוצמד אליה מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה השיא.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1536	תאריך הגשה	30/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	אינשטיין 20, בורלא יהודה 41	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	7221/42	תיק בניין	2116-041
מס' תב"ע	1116, 1435, 1740, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38, תמ"א/3/38, תת"ל/71ג	שטח המגרש	1,600.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הנקו בניה בע"מ	אודם 14, פתח תקווה 4951797
בעל זכות בנכס	דניאלה ציפרשטיין	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	עוזי בשן	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	צבי אבני	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	ראומה צרנכובסקי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	אודליה סידי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	מזל מיכל זוארץ אשדות	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	מיכל לביא	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	גלעד אסא	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	ענת אסא	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	רועי סידי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	דורית גור אריה	בורלא יהודה 41, תל אביב - יפו 6936443
בעל זכות בנכס	מאיה לביא	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	חיים לוי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	אליהו סדצקי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	סיגל יעקבסון סדצקי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	ברשפר חברה לבנין והשקעות בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	בתיה רון	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	אריאלה אופק	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	אורלי גולן	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	ויקטוריה ידיד לוי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	חגית בשן	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	פיליפ רוזנאו	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	שלמה ידיד לוי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	דליה לוי	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	שרה רוזנאו	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
בעל זכות בנכס	משה רון	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	חננאל כהן	אודם 14, פתח תקווה 4951797
מורשה חתימה מטעם המבקש	אליהו כהן	אודם 14, פתח תקווה 4951797

מהות הבקשה: (שני פרץ)

1. הריסת בניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח, בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, מעל למרתף עבור 16 יח"ד סך הכל ;
2. הקמת בניין מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים נפרדים מעל ל-2 קומות מרתף משותף, 37 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
 - מרתף חנייה מבוקש בזיקת הנאה עבור 2 חלקות בחלקה נידונה ובחלקה הגובלת ממזרח, אינשטיין 22/בורלא יהודה 43 (בבקשה מקבילה 24-1535) עם מעבר בכל הקומות, ארונות לתשתיות, פירים לאוורור;
 - קומת מרתף משותף (2-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, חניות לאופנועים, 30 מחסנים דירתיים;

- קומת מרתף משותף (1-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, 2 מקומות חנייה לרכב נגיש, 30 מחסנים דירתיים וחניות לאופנועים;
 - לגובה כל קומות הבניין: כל אגף מכיל: גרעין הכולל חדר מדרגות, מבואה, מעלית וארונות שירות;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, חדר עגלות, כל אגף מכיל:
 - לובי כניסה, גרעין המכיל מעלית, חדר מדרגות, ודירת גן (סה"כ 2 דירות גן), כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
 - בקומות 1-3: באגף הצפוני 3 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 15 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 3 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-2 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;
 - בקומה 4-7: באגף הצפוני 2 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 16 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 2 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-2 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;
 - בקומה 8: באגף הצפוני 2 יח"ד (דופלקס), באגף הדרומי 2 יח"ד (דופלקס) (סה"כ 4 יח"ד) מפלס תחתון לדופלקס המכילות כ"א: ממ"ד, מסתור כביסה מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון ומרפסת גג לא מקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 9): באגף הצפוני 2 חדרי יציאה לגג, באגף הדרומי 2 חדרי יציאה לגג, כ"א מכילה מרפסת גג פתוחה ולא מקורה;
 - על הגג: עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצר פרטית לחזית צד וחצר משותפת, רמפת ירידה למרתף במרווח קדמי דרומי משותף מתוכנן עם בחלקה 41 הסמוכה באינשטיין 22;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ו-2 חדרי יציאה לגג, ובמרתף מקלט וגן ילדים, עבור 16 יחידות דיור סך הכל מיועד כעת להריסה.

מדובר במגרש הגובל ב-2 חזיתות קדמיות, קדמי צפוני פונה לרחוב איינשטיין וקדמי דרומי בחלקו לרחוב בורלא יהודה, בחזית צדדית מזרחית גובל עם חלקה 41 ברחוב איינשטיין 22 המוגש בבקשה מקבילה מספר 24-1535 כולל מרתף משותף בזיקת הנאה לצורך בניית מרתפים עם מעברים משותפים, כאשר הרמפה המתוכננת ממוקמת ברחוב בורלא יהודה 43, אינשטיין 22.

חו"ד צוות תכנון צפון:

"עמדת צוות התכנון היא כי יש לקדם במיקום זה תב"ע שתתייחס לעדכון התכנון וחתך הרחוב לאורך רחוב איינשטיין. נושאים כמו תוספת שימושים, העצמת בינוי, חזית מסחרית וכו'.

סיכום:

לא יומלץ על קבלת ההקלות המבוקשות."

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 של תל אביב, מדובר באזור מספר 30- שיכון ל' המאפשרת בנייה ע"פ המותר בתמ"א 38 ובכל מקרה ללא חריגה מנספח עיצוב עירוני 5000 כלומר 15 קומות.

בהתאם להיתר מספר 874 משנת 1978 והיתר 920114 משנת 1992 :

- בקומה טיפוסית: 4 יח"ד, סה"כ 16 יחידות דיור.

- שטח בנוי בקומת עמודים: 113.43 מ"ר.

- שטח קומה טיפוסית: 473 מ"ר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		874	1978	הקמת בניין למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות וקומת עמודים עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט עם יציאה לגג. בשטח המגרש 16 מקומות חנייה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		1104	1978	הרחבת כל יח"ד בבניין תוספת שטח לדירות, והקמת 4 חדרי יציאה לגג ל 4 דירות בקומה העליונה עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה והקמת חדר טרפו בשטח המגרש, בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות וקומת עמודים עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חנייה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		58	1978	סגירת מרפסות בכל קומות הבניין, בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות וקומת עמודים עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חנייה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		26	1979	סידור גן ילדים בקומת המרתף הכולל: אולם כניסה, מלתחה, ח"ש, אולם ו 3 מחסנים, בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות וקומת עמודים עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חנייה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		1-18	1979	שינויים פנימיים בגן הילדים בקומת המרתף בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות וקומת עמודים עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חנייה. עבור 16 יח"ד סה"כ
91-0672	13/05/1991	91-0150	29/10/1991	תוספת מחסן בשטח 12 מ"ר לדיירי הבית בקומת כניסה מפולשת בבניין קיים למגורים בן הבנוי בקיר משותף ממזרח 4 קומות וקומת עמודים עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חנייה. עבור 16 יח"ד סה"כ
91-1721	28/10/1991	92-0114	11/02/1992	השלמת קומת עמודים ע"י תוספת חדר אופניים, חדר עגלות וחדר כלי גינה בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות וקומת עמודים מפולשת ובמרתף מקלט וגן ילדים עבור 16 יח"ד סה"כ
96-0614	17/04/1996	96-0679	04/08/1996	בתיק הבניין נמצא היתר 874 משנת 1978 להקמת בנין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת לחנייה וקומה תחתונה, באותה שנה היתר לסגירת חלק מהמרפסות המקורות בבנייה קשיחה והיתרים משנות 1979-1982 להקמת 4 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בקומה העליונה ושינויים והגדלת חלק מהם. הבקשה המוגשת הינה לשינויים פנימיים, סגירת פתח היציאה לגג מתוך גרעין חדר המדרגות לגג, הגדלת החדר הקיים על הגג עד 23 מ"ר בהתאם לתכנית "ג" והקמת פרגולה מפלדה ועץ בצמוד לחדר היציאה לגג. הגג מוצמד לדירת המבקש בטאבו, לכל בעלי הדירות בחלקה נשלחו הודעות. על התכנית לא צוינו כל השינויים לגבי ההיתרים הקודמים שנעשו בדירת המבקש במשך השנים לרבות סגירת המרפסות בבניה קשיחה, שינוי מיקום וצורת המדרגות הפנימיות והגדלת המטבח. לא נמצא היתר או תכנית בתיק הבניין להגדלת המטבחים כפי שרואים בתנוחות הקומות. הגדלת המטבחים בוצעה בזמן בניית הבית והבניין קבל תעודת-גמר
01-0074	16/01/2001			נדחתה בוועדה שכן: מהווה תוספת שטח מעבר לשטח המותר לפי תכנית "ג"; - כולל בנייה עד מעקה הגג ללא נסיגה הנדרשת לפי תכנית "ג"; - נוגד את הוראות תכנית "ג" בעניין גישה לחדר היציאה לגג דרך חדר המדרגות הכללל בין מגורים בן 4 ומרתף, 16 יחידות דיור, קיים במקום לפי היתר משנת 1978. באותה שנה ניתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מעל הדירות הנמצאות בקומה העליונה. בשנים 1980, 1982 ניתנו היתרים להגדלת שטח חדרי היציאה לגג הקיימים. בשנת 1996 הוצא היתר לשינויים פנימיים בדירת המבקש, הגדלת שטח חדר יציאה לגג מעל דירתו עד 23 מ"ר ובניית פרגולה מעץ בצמוד לחדר הנ"ל. כמו כן, התכנית המאושרת כללה גם ביטול כניסה לחדר היציאה לגג מחדר המדרגות הכללי, כך שהגישה לחדר הנ"ל אושרה רק ע"י מדרגות פנימיות, בהתאם לדרישות תב"ע. הבקשה המוגשת הינה לשינויים כלפי ההיתר משנת 1996 הכוללים: שינויים פנימיים בדירת המבקש לרבות שינוי מיקום וצורת המדרגות הפנימיות, ביטול הפרגולה שאושרה בצמוד לחדר היציאה לגג ובניית "חדר דוודים" בשטח של מ"ר, הבנוי עד מעקה הגג בצמוד לחדר היציאה כ-8.6 הנ"ל. לפי התכנית המוגשת הגישה לחדר הדוודים תהיה מחדר המדרגות הכללי הקיים. כמו כן, לפי התכנית המוגשת לחדר היציאה לגג קיימת גישה מחדר המדרגות הכללי, שבניגוד לתקנות תכנית "ג" והיתר משנת 1996.
02-0908	26/06/2002	03-0728	18/11/2003	הגדלת חדר היציאה הקיים על הגג וקשור לאחת הדירות הנמצאות בקומה העליונה בבניין מגורים קיים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות מעל

עמ' 24

מידע: 22-02113 רישוי: 24-1536 ת.בניין: 2116-041

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קומת עמודים מפולשת ומרתף ל-16 יח"ד
04-0186	19/02/2004	04-0532	12/08/2004	הריסת חדרון קיים על הגג, ואטימת פתח כניסה לגג של בעלי ההיתר מחדר המדרגות הכללי. בניית חדר יציאה לגג הקשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות - בניית פרגולה מפלדה ועץ מעל מרפסת הגג, הצמודה לחדר היציאה הנ"ל, בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח בן 4 קומות וקומת עמודים, חדרי יציאה לגג, ובמרתף מקלט וגן ילדים עבור 16 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 תתי חלקות מתוכם 2 תתי חלקות במרתף, והבקשה חתומה ע"י 14 בעלים (77% הסכמות) ל 4 תתי חלקות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלה התנגדות.

בנייה חדשה - מתוקף תכניות: 1435, 1116א, 1435 (איזור משנה 3 , מבנה 41 ע"פ תשריט), 9086, 1740, תמ"א/38, תמ"א 3/38 - לפי מדיניות אזור 30 שיכון ל'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים (1450)	בניין אחד	2 בניינים	- הקמת 2 בניינים במקום אחד המבוקש כהקלה בסטייה מהמותר ע"פ תב"ע ובניגוד לחוות דעת צוות התכנון ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת.
מס' קומות כולל ג1	לפי תב"ע 1450 : 1 קומת עמודים + 4 קומות סה"כ: 5 קומות מכוח תב"ע לפי מדיניות תמ"א 38 אזור 30: 3 קומות ובכל מקרה לא יחרוג מנספח העיצוב של תכנית 5000 (עד 15 קומות) (כמו כן תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 5 קומות כנדון, לא תיספר במניין הקומות רק לצורך חישוב זכויות)	1 סגירת קומת עמודים 8 קומות טיפוסיות	- סגירת קומת עמודים בהתאם למותר מכוח תמ"א 38.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי ג'1: 0.65 קומה חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 8.65 קומות.	קומה חלקית מכוח ג'1: 0.65 קומה חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 9.65 קומות.	1 קומה, בחלקה בסטייה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 ובחלקה (חצי קומה) כהקלה מעבר לקומות מותרות מכוח תב"ע, שלא מומלץ לאשר כמפורט בהמשך בהקלות והערות נוספות.
צפיפות כולל ג'1	תמ"א 38: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 30% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר. 78 מ"ר / 4057.1 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג'1) = 56 יח"ד בכפוף ל 15% יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר. בקומת גג חלקית מכוח ג'1: 2 יח"ד (לפי תכנון יח"ד , מעל 80 מ"ר) סה"כ למגרש: יחידות דיור למגרש כולל ג'1 56 יח"ד מתוכם 15% יחידות דיור קטנות.	בקומת הקרקע: 2 דירות גן בקומות 1-3 : 5 יח"ד בקומה (סה"כ 15 יח"ד) בקומה 4-7: 4 בקומה (סה"כ 16 יח"ד) בקומה 8: 4 יח"ד -דופלקסים (סה"כ 4 יח"ד) בקומה חלקית (קומה 9) ג'1: 2 חדרי יציאה סה"כ : 37 יח"ד מתוכם 6 יח"ד קטנות המהווים 16% משטח עיקרי של 63 מ"ר	2 דירות גן לכיוון הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות ולא ניתן להמליץ לאשר.
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	לפי תב"ע (1435): 100 מ"ר ליח"ד * 16 יח"ד = 1,600 מ"ר סה"כ שטח תב"ע: 1,600 מ"ר לפי תמ"א: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר : 473 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: $13 \text{ מ"ר} * 4 \text{ יח"ד} = 52 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת : $52 \text{ מ"ר} + 473 \text{ מ"ר} = 525 \text{ מ"ר}$ מקדם עבור תוספת קומות מותרת (עבור 3.5 קומות): 3.5 זכויות לפי תוספת קומות: $525 \text{ מ"ר} * 3.5 = 1837.5 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $16 \text{ יח"ד} * 13 \text{ מ"ר} = 208 \text{ מ"ר}$ קומת עמודים קיימת בהיתר: 113.43 מ"ר מילוי קומת עמודים מפולשת: $113.43 \text{ מ"ר} - 525 \text{ מ"ר} = 411.6 \text{ מ"ר}$ סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: $411.6 \text{ מ"ר} + 208 \text{ מ"ר} = 1837.5 \text{ מ"ר} + 2457.1 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחים עיקריים למגרש : $1,600 \text{ מ"ר (תב"ע)} + 2457.1 \text{ מ"ר (תמ"א)} =$ סה"כ: 4057.1 מ"ר.	סה"כ: $4278.5 \text{ מ"ר} + 185.28 \text{ מ"ר})$ שירות מעבר למותר שיש לחשב כעיקרי) + 2.13 מ"ר (שטח ממ"ד מעבר למותר שיש לחשב כעיקרי) = 4466 מ"ר עיקרי סך הכל.	- 408.9 מ"ר מעבר למותר הנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן להמליץ לאשר.

עמ' 27

מידע: 22-02113 רישוי: 24-1536 ת.בניין: 2116-041

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות (לא כולל ג'1)	ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר 37 יח"ד * 12 מ"ר = 444 מ"ר במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות וקמות עמודים ומפולשת (547 מ"ר בהתאם לתכנון). בקומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות.	ממ"ד: 455.78 מ"ר עבור 5 קומות מכוח תב"ע: 547 מ"ר בקומות מכוח תמ"א 38: 185.28 מ"ר	9.65 מ"ר מתוכם 2.13 מ"ר כתוצאה מחישוב שטח ממ"ד מעל 9 מ"ר מותר ויש לחשב כשטח עיקרי והיתרה עובי קירות שניתן לאשר. - 185.28 מ"ר כתוצאה מחישוב שטחי שירות בקומות התמ"א בניגוד למותר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי..
קווי בניין	לחזית קדמית צפונית לרחוב איינשטיין (1435): 15.00 מ' בחלקו 10 מ' שצ"פ ובחלקו נסיגה מגבול המגרש הנדון. לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה (1435): 5.00 מ' לחזית צדדית מערבית (1435): 4.00 מ' לחזית צדדית מזרחית (1435): 4.00 מ' או בניה בקיר משותף מרחק בין מבנים עם חלקה סמוכה: 8.00 מ'	לחזית קדמית צפונית לרחוב איינשטיין (1435): 15.00 מ' בחלקו 10 מ' שצ"פ ובחלקו נסיגה מגבול המגרש הנדון. לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה (1435): 5.00 מ' לחזית צדדית מערבית (1435): 4.00 מ' לחזית צדדית מזרחית (1435): 4.36 מ' מרחק בין מבנים עם חלקה סמוכה: 8.00 מ'	
מרפסות	בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת 14 מ"ר * 37 יח"ד =	שטח מרפסות: 423.27 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	518 מ"ר קווי בניין למרפסות- לחזית קדמית צפונית לרחוב איינשטיין: 1.20 מ' ללא הקלה או 40% מהמרווח ולא מעבר ל 2.00 מ' כהקלה (כלומר 2.00 מ')	בממוצע של- 11.43 מ"ר לחזית קדמית צפונית לרחוב איינשטיין: 2.00 מ' לפי קו של 5 מ' המוצעים.	- 2.00 מ' המבוקשים כהקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 40% מן המרווח, הנ"ל תואם את המותר אך מכיוון שצוות תכנון אינו ממליץ על הבניין כולו כפי שהוגש לא מומלץ לאשר, שכן ניתן היה לתכנן בניין תואם מדיניות.
	לחזית צדדית מערבית: בתחום קווי הבניין בינוי: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות .	לחזית צדדית מערבית: 0.12 ללא מרפסות חופפות וזהות בקומה 1-3 מבוקשים בחלק מהדירות מרפסות ובקומות מעל ללא שבניגוד להנחיות מרחביות.	-0.12 מ' מעבר למותר שלא ניתן לאשר ולא פורסמה הקלה לכך ללא מרפסות חופפות וזהות בקומה 1-3 מבוקשים בחלק מהדירות מרפסות ובקומות מעל ללא שבניגוד להנחיות מרחביות.
גובה (ברוטו)	גובה קומת עמודים (1740): 2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת הגבהה ל 2.50 מ' קומה טיפוסית (ברוטו): 3.70 מ'	גובה קומת עמודים (1740): 3.10 מ' קומה טיפוסית (ברוטו): 3.50 מ'	- 0.60 מ' המבוקשים כהקלה לצורך הקמת דירות, שלא מומלץ לאשר כמפורט בהמשך בהקלות והערות נוספות.
תכסית מותרת (1435)	30% משטח המגרש השווה ל 480 מ"ר	674 מ"ר המהווים 42%	- 12% מעבר למותר הנ"ל מבוקש כהקלה שלא מומלץ לאשר.

בנייה בזמנית על הגג מתוקף תכנית: ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג = 438.20 / 65% = 284.83 מ"ר	325.81 מ"ר	- 41 מ"ר מעבר למותר ע"פ ג'1 בתכסית הבנייה על הגג, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר.

עמ' 29

מידע: 22-02113 רישוי: 24-1536 ת.בניין: 2116-041

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה נטו	כגובה קומה טיפוסית כלומר 3.10 מ' ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. כלומר = 3.00 מ'	3.10 מ'.	0.10 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה להגבהת בניה על הגג לגובה של 3.10 מ' במקום 3 מ' המותר, שמומלץ לא לאשר כפורט בפרק הקלות.
גובה כולל מתקנים טכניים	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.60 מ' בהתאם למותר.	
נסיגות	לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין: 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה: 2.00 מ' לחזית צדדית מערבית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה לחזית צדדית מזרחית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין: בחלקו 1.10 מ' ובחלקו 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה: 0.00 מ' ובחלקו 5.83 מ' לחזית צדדית מערבית: 0.00 מ' לחזית צדדית מזרחית: 0.00 מ'	- 0.90 מ' ואין הצדקה טכנונית לאשר. - 2.00 מ' ואין הצדקה טכנונית לאשר. - 1.20 בסכמות מה"ע מומלץ לא לאשר לאור חריגות כמפורט בפרק הקלות. - 1.20 בסכמות מה"ע מומלץ לא לאשר לאור חריגות כמפורט בפרק הקלות.

מרתפים מתוקף תכנית: ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות מרתף	2 קומות מרתף משותף ל 2 חלקות סמוכות	מרתף משותף עבור הבניין בחלקה הסמוכה המבוקש כהקלה ולא מומלץ לאשר כמפורט בפרק הקלות.
תכסית 85% משטח המגרש	85% משטח המגרש של 1,600 מ"ר = 1,360 מ"ר	1,425.65 מ"ר המהווים 90%	5%- השווים ל 65.65 מ"ר מעבר לתכסית המרתף המותרת ולא ניתן לאשר.
חלחול	15% לניהול מי נגר = 240 מ"ר	174.35 מ"ר המהווים 10%	65.65 מ"ר מעבר לחלחול המותר ולא ניתן לאשר.
גובה	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו ועד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.	מרתף משותף (1-): 5.48 מ' מרתף משותף (2-): 3.00 מ'	1.48 מ' ללא הצדקה טכנונית להגבהת גובה המרתף ולא מומלץ לאשר.

עמ' 30

מידע: 22-02113 רישוי: 24-1536 ת.בניין: 2116-041

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומת מרתף משותף (1-): מקומות חניה לכלי רכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נגיש, 30 מחסנים דירתיים וחניות לאופנועים; קומת מרתף משותף (2-): מקומות חניה לכלי רכב פרטי, חניות לאופנועים, 27 מחסנים דירתיים;	
מחסנים דירתיים	ע"פ מספר יח"ד מבוקשות: 37 מחסנים דירתיים לכל בניין בשטח של עד 12 מ"ר למחסן. סה"כ 74 מחסנים דירתיים עבור 2 בניינים עם מרתף משותף	קומת מרתף משותף עבור 2 חלקות סמוכות (1-): 30 מחסנים דירתיים קומת מרתף משותף עבור 2 חלקות סמוכות (2-): 30 מחסנים דירתיים סה"כ: 60 מחסנים דירתיים מתוכננים לחלקה הסמוכה.	
הנחייה מרחבית	נסיגה מגבול מגרש הקידמי לרחוב לפחות 2 מ'	כלפי רחוב אינשטיין נסיגה חלקית	

התאמה לתקנות:

שטח המצללה	כן	לא	הערות
שטח המצללה		X	מבוקשת הבלטת מצללה עבור מרפסות בקומות עליונות מעבר לקונטור המרפסת שבניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאשר.
מרפסת		X	במרפסות קומה 8 מבוקשים עמודים ובליטות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, בניגוד להנחיות המרחביות.
פיתוח שטח/גדרות		X	מבוקש גדר לכיוון מערב למגרש שכן, בניגוד למותר בתב"ע 1435 החלה, לא ניתן לאשר גדרות כמפורט בפרק הקלות. לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב, מבוקשות דירות גן לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות. מבוקשים גדרות בגובה 3.80 מ' בניגוד למותר. מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 43 וחלקה 42 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 43.
מפלס כניסה קובעת	X		0.00 +/- = 12.52 מ' שמוגבה ב 0.20 מ' מעל למפלס רחוב

הערות	לא	כן
אינשטיין 12.30 מ' בהתאם למותר.		

הערות נוספות:

יש לציין שלפני הגשת הבקשה התקיימו פגישות תיאום תכנון מול צוות הרישוי וצוות תכנון צפון בהם נמסר לעורך הבקשה ולמבקש שלא יומלצו הקלות או סטייה ממסמך מדיניות הועדה לאור מיקום המגרשים ולאור חתך רחוב אינשטיין. בהתאם לכך נמסר שככל שתוגש בקשה אשר אינה תואמת מדיניות תמ"א 38 ותב"ע הבקשה תועבר עם חו"ד שלילית של צוות התכנון. <u>להלן סיכום תיאום ע"י הילה ירושלמי, רכזת תכנון עיר בכירה מתאריך 01/06/2025:</u> <u>רקע:</u> בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 היתה בעבר פגישת תיאום תכנון מול הצוות, בה ניתנה חו"ד שלילית. <u>מהלך הפגישה:</u> במסגרת בקשות להיתרי בניה עבור כל אחת משתי החלקות מבוקשות ההקלות: תוספת קומה, הקמת 2 בניינים בחלקה, הגדלת תכסית. עמדת צוות התכנון היא כי יש לקדם במיקום זה תב"ע שתתייחס לעדכון התכנון וחתך הרחוב לאורך רחוב אינשטיין. נושאים כמו תוספת שימושים, העצמת בינוי, חזית מסחרית וכו' לא יכולים לבוא לידי ביטוי במסגרת היתרי בניה. תא/5000 לא מאפשרת קידום תכנית במיקום זה, ואילו תא/5500 כפי שהוגשה לוועדה המחוזית תאפשר זאת. <u>סיכום:</u> <u>לא יומלץ על קבלת ההקלות המבוקשות</u>		

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית
2	תוספת 21 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
4	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה
6	פטור ממרפסות שירות
7	מצללה מבטון במפלס קומת הגג
8	ניוד זכויות בניה ויח"ד בין הקומות כולל קומת הקרקע
9	הגבהת קומת עמודים מ-2.3 מ' (לפי תב"ע 1740) ל-3.5 מ'
10	הקלה לתוספת קומה (השלמת קומה חלקית לפי תמ"א 38/א) מעל 9 קומות מותרות לפי תב"ע ותמ"א 38. סך כל מספר הקומות המבוקש 10 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית)
11	הקמת חניון בזיקת הנאה משותפת בין חלקות 41 ו-42
12	התרת הקמת גדר בין חלקה 42 לחלקה 43 ו-41
13	ביטול קיר משותף בין חלקות 41 ו-42
14	בניית מרתף גבוה מ-4 מ'

#	הקלה
15	חריגה מקווי בניין לפי מדיניות תמ"א 38: קו בניין קדמי 5 מ' קווי בניין צידי 4 מ' קו בניין אחורי צפוני 5 מ'
16	הקמת 2 מבנים על חלקה אחת
17	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל-42% (לא כולל מרפסות) במקום 32% המותרים על פי תכנית.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מדובר בהקלה - מדובר בפרסום לפי הוראות תמ"א 38. עם זאת, פירוט מופיע בהקלה מס' 10 להלן, לתוספת קומה שלא ניתן להמליץ.
2	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
3	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
4	מומלץ לא לקבל את ההקלה - עבור הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב אינשטיין בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, שכן לא נוצלו קווי הבניין המותרים והתכנון המבוקש אינו תואם את מדיניות תמ"א 38.
5	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
6	הקלה לא רלוונטית - התכנית החלה על המגרש לא קובעת תכנון מרפסות שרות כתנאי להקמת בניין.
7	הקלה לא רלוונטית - תכנית 1 קובעת שחומרי הבניה יהיו בהתאם לבניה המוצעת על הגג, והנ"ל תואם את הבניה המוצעת על הגג.
8	לא מדובר בהקלה - מדובר בפרסום לפי הוראות תמ"א 38. עם זאת יש לציין שהבקשה מוגשת בסטייה ניכרת מהשטח המותר ולא ניתן לאשר.
9	ניתן להמליץ על הקלה - לבניית קומת עמודים בגובה נטו של 3.10 מטרים במקום 2.5 מטרים המותרים בתמ"א 38.
10	מומלץ לא לקבל את ההקלה - עבור חצי קומה מעבר למותר בתב"ע וחצי קומה ללא הקלה ובסטייה ממדיניות תמ"א 38 ואין הצדקה לסטייה מהמדיניות ואין הצדקה תכנונית לכך, לנוכח השיקולים התכנוניים המפורטים בחו"ד התכנון אין הצדקה להתיר סטייה ממדיניות והקלה.
11	לא ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניית קומות מרתף משותפות מאחר והבקשה מוצעת מוצעות בסטיות רבות מהמותר, לרבות בשטחים וקווי בניין ומספר קומות ולא ניתן לאשר.
12	לא ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניית גדר בגבול המגרש הצדדי מערבי מאחר ומבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 43 וחלקה 42 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 43.
13	הקלה לא רלוונטית - תכנית 1435 לא מחייבת בניה בקיר משותף, אלא מאפשרת גמישות.
14	הקלה לא רלוונטית - בניית מרתף גבוה מ-4 מ' הנ"ל ניתן לאשר לשיקול דעת מה"ע, במקרה הנדון מרתף מתוכנן 5.48 מ' ואין הצדקה להגבתו.
15	מומלץ לא לקבל את ההקלה - עבור הקטנת קו הבניין ב 10.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 15.00 מ', שכן לא נוצלו קווי הבניין ולא אושר תאום תכנון למבוקש בניגוד לתב"ע ובסטייה ממדיניות תמ"א 38.
16	לא ניתן להמליץ על הקלה - להקמת 2 בניינים נפרדים בחלקה במקום בניין אחד ע"פ תב"ע 1435 שכן בהתאם לחוות דעת צוות התכנון ובהתאם לייעוץ מוקדם טרם הגשה כפי שנמסר לעורך הבקשה, עמדת צוות התכנון היא כי יש לקדם במיקום זה תב"ע שתתייחס לעדכון התכנון וחתך הרחוב לאורך רחוב אינשטיין. נושאים כמו תוספת שימושים, העצמת בינוי, חזית מסחרית וכו'.
17	מומלץ לא לקבל את ההקלה - עבור הגדלת תכסית הבניה ל 42% לעומת 30 המותרים על פי תכנית, שכן לא נוצלו קווי הבניין המותרים ואין הצדקה תכנונית לכך.

תאריך הודעה אחרונה: 25/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 09.03.2025

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

30/07/2024

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 37 יחידות דיור (6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-31 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק מפרויקט משותף עם בניין בכתובת איינשטיין 22, בקשה מקבילה מס' 24-1535 למבנה החדש בן 9 קומות שבהן 37 יחידות דיור)

9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-28 יח"ד מעל 120 מ"ר .

דרישת התקן עבור 74 יחידות דיור בשני בניינים בהתאם לתא/מק/9072:

138 מקומות חניה לרכב פרטי ($15 \times 1.33 + 59 \times 2 = 138$),

4 מקומות חניה לרכב נכים,

14 מקומות חניה לאופנועים,

74 מקומות חניה לאופניים,

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

138 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף ל-2 בניינים,

4 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- משותף ל-2 בניינים באישור מורשה נגישות אירה רובין,

14 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף ל-2 בניינים,

74 מקומות חניה לאופניים ב-5 חדרי אופניים ייעודים בקומת כניסה,

מתוכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

תכנון תנועת עונה לדרישות התקן ותאום אישור אגף התנועה (מנסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 12.06.2025

נטענה תכנית מתוקנת ובה 6 עגלות בחדר האשפה יש לעדכן את התכנית הראשית בהתאם (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.06.2024

חוות דעת משותפת לבקשות בכתובות איינשטיין 20,22 שלהן מרתף משותף:

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 41,478.5.
 עץ מס' 33 נמצא במרכז המגרש, עץ מס' 22 בתחום רמפת הכניסה.
 עץ מס' 8 שונה, לבקשתנו מכריתה לשימור, נוספו עומקי שתילה לעצים חדשים ופרטי גדרות.
 יש לנטוע במגרש 27 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
 תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס ₪ 22,578.5 ברחבי העיר.
 סכמת חלחול: תקינה
 במגרש קיימים 17 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונם מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.02.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.05.2025

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	דקל רובליני	3.00	15.00	1.00	כריתה	
2	דקל רובליני	3.00	40.00	1.00	כריתה	
3	וויניגטוניה חסונה	15.00	40.00	3.00	כריתה	
4	סיאגרוס רומנזוף	11.00	25.00	5.00	כריתה	
5	שפלרה מקרינה	8.00	30.00	4.00	כריתה	4,071.50
6	דקל טבעות	8.00	35.00	3.00	כריתה	
7	סיאגרוס רומנזוף	7.00	25.00	4.00	כריתה	
8	אלמוגן רחב-עלים	7.00	50.00	4.00	שימור	9,424.80
18	אלמוגן רחב-עלים	6.00	30.00	3.00	כריתה	3,392.90
19	פלומריה ריחנית	19.00	15.00	3.00	כריתה	
20	וויניגטוניה חסונה	15.00	40.00	3.00	כריתה	
21	כסיית האבוב	7.00	15.00	4.00	כריתה	
22	אלמוגן רחב-עלים	7.00	45.00	3.00	כריתה	11,451.10
23	וויניגטוניה חסונה	10.00	40.00	3.00	כריתה	
24	וויניגטוניה חסונה	13.00	40.00	3.00	כריתה	
27	וויניגטוניה חסונה	12.00	40.00	3.00	כריתה	
28	הדר מינים	4.00	10.00	3.00	כריתה	
29	הדר מינים	4.00	10.00	3.00	כריתה	
30	ברכיטון אדרי	4.00	10.00		כריתה	
31	הדר מינים	5.00	10.00	3.00	כריתה	
32	הדר מינים	5.00	10.00	3.00	כריתה	
33	תות לבן	9.00	60.00	4.00	כריתה	19,000.40
34	אזדרכת מצויה	7.00	40.00	5.00	שימור	4,222.30
35	אזדרכת מצויה	9.00	80.00	4.00	שימור	21,111.50
36	אזדרכת מצויה	9.00	30.00	4.00	שימור	2,968.80
37	אלמוגן רחב-עלים	11.00	40.00	5.00	שימור	15,079.60
38	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	4.00	שימור	2,968.80

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
39	אזדרכת מצויה	7.00	35.00	4.00	שימור	4,040.90
40	אזדרכת מצויה	8.00	40.00	7.00	שימור	5,277.90
41	מילה ירוקת-עד	9.00	40.00	5.00	שימור	14,074.30
46	מילה ירוקת-עד	11.00	50.00	5.00	שימור	21,991.10
47	זית אירופי	5.00	30.00	4.00	שימור	2,544.70
48	מילה ירוקת-עד	7.00	35.00	6.00	שימור	10,775.70
50	וושניגטוניה חסונה	12.00	30.00	3.00	שימור	8,640.00
51	מילה ירוקת-עד	5.00	25.00	6.00	שימור	4,123.30
52	פיקוס השדרות	7.00	30.00	8.00	שימור	6,361.70
53	זית אירופי	2.00	25.00	2.00	שימור	5,301.40
55	מילה ירוקת-עד	7.00	40.00	5.00	שימור	14,074.30
105	אזדרכת מצויה	5.00	45.00	3.00	כריתה	3,562.60

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י 30.01.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 42 בגוש 7221 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.

מגירה 100
סומנה גדר בגבול שצ"פ בגובה 1.35 מ' בחתך 2-2 ובפריסת גדרות הצפונית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 30.07.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 19.05.2026)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תכנית מאושרת ע"י אגף התנועה + מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא מומלץ לאשר הקלה עבור הקמת 2 בניינים במקום בניין אחד, הנ"ל בניגוד לתב"ע ובניגוד לחו"ד צוות התכנון ואינו מתאים לאופי השכונה והרחוב;
2. הבנייה מוצעת בגובה קומות של 9.65 לעומת 8.65 קומות המותרות ע"פ מסמך המדיניות ובניגוד לתיאום תכנון ובסטייה ממדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 ;
3. גובה המרתף עליון מוצע בגובה של 5.48 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית להגבהת גובה המרתף בניגוד לע"1.
4. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת לחזית צדדית מערבית, בניגוד לתב"ע ולא פורסמה הקלה לכך.
5. קיימת חריגה של 12% מעבר לתכסית מותרת ולא נמצאה הצדקה לאשר הקלה ולא מומלץ לאשר.
6. מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 43 וחלקה 42 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 43.
7. בנייה על הגג בתכסית מעל ל 65% המותרים לפי ג' 1 והמהווה סטייה ניכרת.
8. בנייה על הגג בגובה של 3.10 מ' לעומת 3.00 מ' נטו ובניגוד להוראות ג'1 ולא התבקשה הקלה.
9. מוצעות גדרות בגבולות המגרש ובנסיגות מגבולות המגרש בגובה של 3.80 מ' בניגוד לתקנות החוק.
10. קיים סירוב תיאום הנדסי.
11. מבוקשות דירות גן עם פתחים לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות.
12. לא ניתן לאשר מרפסות מדלגות שבניגוד להנחיות מרחביות.
13. מבוקשת הבלטת מצללה עבור מרפסות בקומות עליונות מעבר לקונטור המרפסת שבניגוד להנחיות מרחביות.
14. לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב.

סיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

אלנה דוידזון: 2 פרויקטים של תמא 38, 37 יחידות דיור, אבל אנחנו לא ממליצים על הבקשה, כאן החלטנו שלא ניתן לתקן. יש חוות דעת של צוות תכנון צפון שהם רוצים לשנות את לחזית מסחרית, חתך של רחוב אינשטיין, בבניינים אינשטיין 63 יש תב"ע בהכנה ושם אנחנו מראש מתכננים חללים סגורים, ברגע שיש תב"ע אנחנו נותנים את כל החללים למסחר.

ליאור שפירא: מה שאומרים גורמי המקצועי, אנחנו לאורך רחוב אינשטיין רוצים לבצע חזית מסחרית, בצד השני של הכביש קיימת בנייה. גורמי המקצוע שמתי שיעשו את החזית המסחרית, זכויות הבנייה יתעצמו ולכן הם לא מאשרים את התמא. המשמעות כי מעבר לכביש אין חזית מסחרית. אחרי שיתקנו את התב"ע זכויות הבנייה יגדלו, התושבים מרוויחים זכויות בנייה, החסרון בעניין שזה יקח זמן.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא מומלץ לאשר הקלה עבור הקמת 2 בניינים במקום בניין אחד, הנ"ל בניגוד לתב"ע ובניגוד לחו"ד צוות התכנון ואינו מתאים לאופי השכונה והרחוב;
2. הבנייה מוצעת בגובה קומות של 9.65 לעומת 8.65 קומות המותרות ע"פ מסמך המדיניות ובניגוד לתיאום תכנון ובסטייה ממדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 ;
3. גובה המרתף עליון מוצע בגובה של 5.48 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית להגבהת גובה המרתף בניגוד לע"1.
4. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת לחזית צדדית מערבית, בניגוד לתב"ע ולא פורסמה הקלה לכך.
5. קיימת חריגה של 12% מעבר לתכסית מותרת ולא נמצאה הצדקה לאשר הקלה ולא מומלץ לאשר.
6. מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 43 וחלקה 42 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 43.
7. בנייה על הגג בתכסית מעל ל 65% המותרים לפי ג' 1 והמהווה סטייה ניכרת.
8. בנייה על הגג בגובה של 3.10 מ' לעומת 3.00 מ' נטו ובניגוד להוראות ג'1 ולא התבקשה הקלה.
9. מוצעות גדרות בגבולות המגרש ובנסיגות מגבולות המגרש בגובה של 3.80 מ' בניגוד לתקנות החוק.
10. קיים סירוב תיאום הנדסי.
11. מבוקשות דירות גן עם פתחים לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות.
12. לא ניתן לאשר מרפסות מדלגות שבניגוד להנחיות מרחביות.
13. מבוקשת הבלטת מצללה עבור מרפסות בקומות עליונות מעבר לקונטור המרפסת שבניגוד להנחיות מרחביות.
14. לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב.

סיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

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

עמ' 38

מידע: 22-02113 רישוי: 24-1536 ת.בניין: 2116-041

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1535	תאריך הגשה	30/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	אינשטיין 22, בורלא יהודה 43	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	7221/41	תיק בניין	2116-043
מס' תב"ע	1116, 1435, 1740, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3, תת"ל/71ג	שטח המגרש	1,585.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הנקו בניה בע"מ	אודם 14, פתח תקווה 4951797
בעל זכות בנכס	יהושע ברלינר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	סימה פיק	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	דבורה איזדורפר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	חיה ליכטבלאו אטינגר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	פנינה קניג	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	נאוה ברלינר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	דורה לוי	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	הדר מאיסי	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רוברט איזדורפר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	שלי יעל גוטרמן	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	גיא יוסף חיות	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	יצחק מאיסי	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	טלי דנית ויגלר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	אסתר ורנשטיין	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	ספירית ברק	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	ירמי רפאל	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	יהודה סטולוביץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	חגית אנדר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	אורית סטולוביץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רונית רפאלי פרבר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	יעקב אנדר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	אסתר חיות	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	שמחה שואב	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	מאיר ברק	מצדה 9, בני ברק 5120109
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	חננאל כהן	אודם 14, פתח תקווה 4951797
מורשה חתימה מטעם המבקש	אליהו כהן	אודם 14, פתח תקווה 4951797

מהות הבקשה: (שני פרץ)

- הריסת בניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, מעל למרתף עבור 16 יח"ד סך הכל, הנדרש להריסה מכוח תמ" 38;
- הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 שמורכב מ-2 בניינים מחוברים בקומת קרקע בלבד, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, 2 קומות מרתף משותף עם אינשטיין 20, עבור 37 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
 - לגובה כל קומות המרתף: מרתף חנייה מבוקש בזיקת הנאה עבור 2 חלקות בחלקה נידונה ובחלקה הגובלת ממזרח, אינשטיין 20 / בורלא יהודה 41 (בבקשה מקבילה 24-1536) עם מעבר בכל הקומות, ארונות לתשתיות, פירים לאוורור;
 - קומת מרתף משותף (2-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, חניות לאופנועים, 2 מחסנים דירתיים;
 - קומת מרתף משותף (1-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, 2 מקומות חנייה לרכב נגיש, 2 מחסנים דירתיים, חניות לאופנועים, חדר טראפ, חדר מונים;
 - לגובה כל קומות הבניין: כל אגף מכיל: גרעין הכולל חדר מדרגות, מבואה, מעלית וארונות

שירות;

- **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, חדר עגלות, רמפת ירידה למרתף חניה, כל אגף מכיל:
 - לובי כניסה, גרעין המכיל מעלית, חדר מדרגות, ודירת גן (סה"כ 2 דירות גן), כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
 - **בקומות 1-3:** באגף הצפוני 3 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 15 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 4 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-1 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;
 - **בקומה 4-7:** באגף הצפוני 2 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 16 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 2 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-2 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;
 - **בקומה 8:** באגף הצפוני 2 יח"ד (דופלקס), באגף הדרומי 2 יח"ד (דופלקס) (סה"כ 4 יח"ד) מפלס תחתון לדופלקס המכילות כ"א: ממ"ד, מסתור כביסה מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון ומרפסת גג לא מקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 9):** באגף הצפוני 2 חדרי יציאה לגג, באגף הדרומי 2 חדרי יציאה לגג, כ"א מכילה מרפסת גג פתוחה ולא מקורה;
 - **על הגג:** עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש:** עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצר פרטית לחזית צד וחצר משותפת, רמפת ירידה למרתף במרווח קדמי דרומי משותף עם חלקה סמוכה 42, אינשטיין 20;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב בן 4 קומות מעל לקומות עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג, ובמרתף מקלט וגן ילדים, עבור 16 יחידות דירות סך הכל המבוקש כעת להריסה.

מדובר במגרש הגובל ב-2 חזיתות קדמיות, קדמי צפוני הפונה לרחוב אינשטיין וקדמי דרומי בחזית לרחוב בורלא יהודה, בחזית צדדית מערבית גובל בחלקה 42 ברחוב אינשטיין 20 המוגש בבקשה מקבילה מספר 24-1536 שכן הבקשות כוללות מרתף משותף בזיקת הנאה לצורך איחוד מרתפים כאשר הרמפה המתוכננת כולה ממוקמת בבקשה הנדונה. החלקה הנדונה גובלת החלקה 46 ממזרח ובפועל קיימת זיקת הנאה הדדית לגישה לחניה בעורף הבניין לכיוון רחוב אינשטיין (שכעת מיועדת לביטול ובניית גדר בגבול מגרש הצדדי מזרחי, ללא פתרון חלופי והסכמת הבעלים של חלקה 46).

חו"ד צוות תכנון צפון:

עמדת צוות התכנון היא כי יש לקדם במיקום זה תב"ע שתתייחס לעדכון התכנון וחתך הרחוב לאורך רחוב אינשטיין. נושאים כמו תוספת שימושים, העצמת בינוי, חזית מסחרית וכו'.

סיכום:

לא יומלץ על קבלת ההקלות המבוקשות.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 של תל אביב, מדובר באזור מספר 30- שיכון ל' המאפשרת בנייה ע"פ המותר בתמ"א 38 ובכל מקרה ללא חריגה מנספח עיצוב עירוני 5000 כלומר 15 קומות.

בהתאם להיתר מספר 372 משנת 1975 והיתר מספר 538 משנת 1976:

- בקומה טיפוסית: 4 יח"ד, סה"כ 16 יחידות דיור.
- שטח קומת עמודים: 65.20 מ"ר
- שטח קומה טיפוסית: 428 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		372	1975	הקמת בניין למגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט עם יציאה לגג. בשטח המגרש 16 מקומות חניה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		538	1976	הוספת חדר טרנספורמציה בקומת החניה, הרחבת כל יח"ד בבניין תוספת שטח לדירות, והקמת 4 חדרי יציאה לגג ל 4 דירות בקומה העליונה עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה והקמת חדר טרפו בשטח המגרש, בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חניה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		93 -1	1987	הגדלת חדר יציאה לגג בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חניה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		1-77	1988	הגדלת חדר יציאה לגג בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חניה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		1-90	1988	הגדלת חדר יציאה לגג בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חניה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		1-93	1988	הגדלת חדר יציאה לגג בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חניה. עבור 16 יח"ד סה"כ
		1-92	1988	הגדלת חדר יציאה לגג בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה ובמרתף מקלט. בשטח המגרש 16 מקומות חניה. עבור 16 יח"ד סה"כ

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 14 בעלים (87% הסכמות) ל 2 תתי חלקות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלה התנגדות.

בנייה חדשה - מתוקף תכניות: 1116, 1435, 1740, 9086, תמ"א/38, תמ"א/3/38 - לפי מדיניות אזור 30 שיכון ל'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים	1 מבנה	2 מבנים	- הקמת 2 בניינים במקום אחד המבוקש כהקלה בסטייה מהמותר ע"פ תב"ע ובניגוד לחוות דעת צוות התכנון ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת.
מס' קומות כולל ג1	לפי תב"ע 1450 : 1 קומת עמודים 4 קומות סה"כ: 5 קומות מכוח תב"ע	1 סגירת קומת עמודים 8 קומות טיפוסיות	- סגירת קומת עמודים בהתאם למותר מכוח תמ"א 38 .
	לפי מדיניות תמ"א 38 אזור 30: 3 קומות ובכל מקרה לא יחרוג מנספח העיצוב של תכנית 5000 (עד 15 קומות) (כמו כן תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 5 קומות כנדון , לא תיספר במניין הקומות רק לצורך חישוב זכויות) לפי ג'1: 0.65 קומה חלקית	קומה חלקית מכוח ג/1: 0.65 קומה חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 9.65 קומות.	- 1 קומה, חצי קומה בסטייה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 ללא הקלה וחצי קומה כהקלה מעבר לקומות מותרות מכוח תב"ע, שלא מומלץ לאשר כמפורט בהמשך בהקלות והערות נוספות.
צפיפות כולל ג1	תמ"א 38: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור	בקומת הקרקע: 2 דירות גן בקומות 1-3 :	- 2 דירות גן עם פתחי יציאה לכיוון הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות ולא ניתן להמליץ לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 30% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר. 78 מ"ר / 4,278.49 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1) = 56 יח"ד בכפוף ל 15% יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר. בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 2 יח"ד (לפי תכנון יח"ד , מעל 80 מ"ר) סה"כ למגרש: יחידות דיור למגרש כולל ג/1 57 יח"ד מתוכם 15% יחידות דיור קטנות.	5 יח"ד בקומה (סה"כ 15 יח"ד) בקומה 4-7: 4 בקומה (סה"כ 16 יח"ד) בקומה 8: 4 יח"ד -דופלקסים (סה"כ 4 יח"ד) בקומה חלקית (קומה 9) ג'1: 2 חדרי יציאה עבור דירות עליונות סה"כ : 37 יח"ד מתוכם 6 יח"ד קטנות המהווים 16% משטח עיקרי של 63 מ"ר	
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	לפי תב"ע (1435): $100 \text{ מ"ר ליח"ד} * 16 \text{ יח"ד} = 1,600 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח תב"ע ללא ג'1: $1,600 \text{ מ"ר}$ לפי תמ"א: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר : 428 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: $13 \text{ מ"ר} * 4 \text{ יח"ד} = 52 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת : $52 \text{ מ"ר} + 428 \text{ מ"ר} = 480 \text{ מ"ר}$ מקדם עבור תוספת קומות מותרת (עבור 3.5 קומות): 3.5 זכויות לפי תוספת קומות:		

עמ' 45

מידע: 22-02115 רישוי: 24-1535 ת.בניין: 2116-043

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	$3.5 * 480 \text{ מ"ר} = 1,680 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $16 \text{ יח"ד} * 13 \text{ מ"ר} = 208 \text{ מ"ר}$ קומת עמודים קיימת בהיתר: 65.20 מ"ר מילוי קומת עמודים מפולשת: $65.20 \text{ מ"ר} - 480 \text{ מ"ר} = 414.80 \text{ מ"ר}$ סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: $414.80 \text{ מ"ר} + 208 \text{ מ"ר} = 1,680 \text{ מ"ר} = 2,308.80 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחים עיקריים למגרש: $1,600 \text{ מ"ר (תב"ע)} + 2,308.80 \text{ מ"ר (תמ"א)} =$		
	סה"כ עיקרי: $3,902.8 \text{ מ"ר}$ סה"כ: $4,214 \text{ מ"ר} + 56.88 \text{ מ"ר (שטח שירות שיש לחשב כעיקרי)} = 4,270.88 \text{ מ"ר}$		- 368 מ"ר מעבר למותר הנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן להמליץ לאשר.
שטחי שירות (לא כולל ג'1)	ממ"ד: $9 \text{ מ"ר} + \text{קירות} = 12 \text{ מ"ר}$ $37 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} = 444 \text{ מ"ר}$ במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: לביטחון ובטיחות, מערכות	ממ"ד: 447 מ"ר עבור 5 קומות מכוח תב"ע: 637.19 מ"ר	3- ממ"ד כתוצאה מעובי קירות - 3 ממ"ד שניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	טכניות ומתקני שירות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות וקמות עמודים ומפולשת.	בקומות מכוח תמ"א 38: 56.88 מ"ר	- 56.88 מ"ר כתוצאה מחישוב שטחי שירות בקומות התמ"א, שלא מומלץ לאשר כמפורט בהמשך בהקלות והערות נוספות.
קווי בניין	ע"פ מדיניות 9086 קווי בניין יהיו לפי תוכנית ראשית (1116א6): לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין (1435): 15.00 מ' בחלקו 10 מ' שצ"פ ובחלקו נסיגה מגבול המגרש הנדון. לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה (1435): 5.00 מ' לחזית צדדית מערבית (1435): 4.00 מ' לחזית צדדית מזרחית (1435): 4.05 מ' מרחק בין מבנים באותו מגרש: בחלקו בקיר משותף ובחלקו 8.00 מ' מרחק בין מבנים עם חלקה סמוכה: 8.00 מ'	לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין (1435): 15.00 מ' בחלקו 10 מ' שצ"פ ובחלקו נסיגה מגבול המגרש הנדון. לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה (1435): 8.29 מ' לחזית צדדית מערבית (1435): 4.00 מ' לחזית צדדית מזרחית (1435): 4.05 מ' מרחק בין מבנים באותו מגרש: בחלקו בקיר משותף ובחלקו 8.00 מ' מרחק בין מבנים עם חלקה סמוכה: 8.00 מ'	
מרפסות	בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר לדירה $12 \text{ מ"ר} * 37 \text{ יח"ד} = 444 \text{ מ"ר}$ קווי בניין למרפסות-	שטח מרפסות- 154.36 מ"ר בממוצע של- 4.17 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין: 1.20 מ' ללא הקלה או 40% מהמרווח ולא מעבר ל 2.00 מ' כהקלה (כלומר 2.00 מ') לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה (1435): 1.20 מ' ללא הקלה או 40% מהמרווח ולא מעבר ל 2.00 מ' כהקלה (כלומר 2.00 מ') בינוי: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות .	לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין: 0.30 מ' מעבר ל 5.00 מ' המותרים לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה (1435): בתחום קווי הבניין ללא מרפסות חופפות וזהות בקומה 1-3 מבוקשים בחלק מהדירות מרפסות ובקומות מעל ללא חפיפה שבניגוד להנחיות מרחביות.	ללא מרפסות חופפות וזהות בקומה 1-3 מבוקשים בחלק מהדירות מרפסות ובקומות מעל ללא חפיפה שבניגוד להנחיות מרחביות.
גובה (ברוטו)	גובה קומת עמודים (1740): 2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת הגבהה עד 2.50 מ' קומה טיפוסית (ברוטו): 3.50 מ'	גובה קומת קרקע: 3.10 מ' קומה טיפוסית (ברוטו): 3.50 מ'	0.60 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה לצורך הקמת דירות, שלא מומלץ לאשר כמפורט בהמשך בהקלות והערות נוספות.
דירות גן	לפי הנחיות מרחביות: דירות גן יפונו לחזית צד ואחרי בלבד.	2 דירות גן	- דירת גן אחת עם פתח הפונה לרחוב אינשטיין לחזית צפונית ולא ניתן לאשר.
תכסית מותרת (1435)	30% משטח המגרש השווה ל 475 מ"ר 1585	737 מ"ר השווים ל 45%	- 261.5 מ"ר השווים ל 15% מעבר למותר המבוקשים כהקלה שלא מומלץ לאשר.

בנייה בו זמנית על הגג מתוקף תכנית: ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג = באגף הצפוני: $249.18 = 65\% / 162$ מ"ר באגף הדרומי: $250.75 = 65\% / 163$ מ"ר	באגף הצפוני: 152 מ"ר באגף הדרומי: 152 מ"ר	
גובה קומה נטו	כגובה קומה טיפוסית כלומר 3.10 מ' ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. כלומר = 3.00 מ'	3.10 מ' .	0.10 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה להגבהת בניה על הגג לגובה

עמ' 48

מידע: 22-02115 רישוי: 24-1535 ת.בניין: 2116-043

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			של 3.10 מ' במקום 3 מ' המותר, שמומלץ לא לאשר כפורט בפרק הקלות.
גובה כולל מתקנים טכניים	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	5.00 מ' בהתאם למותר.	
נסיגות	לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין: 2.00 מ'	לחזית קדמית צפונית לרחוב אינשטיין: 3.37 מ'	
	לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה: 2.00 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב בורלא יהודה: 3.15 מ'	
	לחזית צדדית מערבית: 1.20 מ' בתנאים מסוימים ללא נסיגה	לחזית צדדית מערבית: 0.00 מ'	- 1.20 מ' בסכמות מה"ע מומלץ לא לאשר לאור חריגות כמפורט בפרק הקלות.
	לחזית צדדית מזרחית: 1.20 מ' בתנאים מסוימים ללא נסיגה	לחזית צדדית מזרחית: 0.00 מ'	- 1.20 מ' בסכמות מה"ע מומלץ לא לאשר לאור חריגות כמפורט בפרק הקלות.
מצללה	1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם כלומר לבניין הצפוני: 87 מ"ר = 3/29 מ"ר	לבניין הצפוני: 48.46 מ"ר לבניין הדרומי: 49.41 מ"ר	- 19.46 מ"ר מעבר לשטח מצללה המותר על הגג, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
	לבניין הדרומי: 87 מ"ר = 3/29 מ"ר נסיגות: 1.20 מ' מכל החזיתות	נסיגות: 0.00 מ'	- 20.51 מ"ר מעבר לשטח מצללה המותר על הגג, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת. - 1.20 מ' שניתן לאשר בהתאם לבנייה המבוקשת על הגג ללא נסיגה.

מרתפים מתוקף תכנית: ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות מרתף	2 קומות מרתף משותף ל 2 חלקות סמוכות	מרתף משותף עבור הבניין בחלקה הסמוכה המבוקש כהקלה ולא מומלץ לאשר כמפורט בפרק הקלות.
תכסית 85% משטח	85% משטח המגרש של 1585 מ"ר = 1,347.25 מ"ר	1,288.53 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המגרש			
חלחול	15% לניהול מי נגר = 237.75 מ"ר	296.47 מ"ר	
גובה	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו ומעל ל 4.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.	מרתף משותף (1-): 5.48 מ' מרתף משותף (2-): 3.00 מ'	1.48 מ' ללא הצדקה טכנונית להגבהת גובה המרתף ולא מומלץ לאשר.
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומת מרתף משותף עבור 2 חלקות סמוכות (1-): מקומות חניה לכלי רכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נגיש, 2 מחסנים דירתיים, חניות לאופנועים, חדר טראפז, חדר מונים; קומת מרתף משותף עבור 2 חלקות סמוכות (2-): מקומות חניה לכלי רכב פרטי, חניות לאופנועים, 2 מחסנים דירתיים;	
מחסנים דירתיים	ע"פ מספר יח"ד מבוקשות: 37 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן.	קומת מרתף משותף (1-): 2 מחסנים דירתיים קומת מרתף משותף (2-): 2 מחסנים דירתיים סה"כ: 4 מחסנים דירתיים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מרפסת		X
פיתוח שטח/גדרות		X
במרפסות קומה 8 מבוקשים פרגולה מעל לעמודים ובליטות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, בניגוד להנחיות המרחביות.		
לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב, מבוקשות דירות גן לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות.		
מבוקשים גדרות בגובה 3.80 מ' בניגוד למותר.		
מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 41 וחלקה 46 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 46.		

הערות	לא	כן	
מפלס כניסה קובעת X מפלס כניסה קובעת 12.58 = - +0.00 מ' מעל למפלס הרחוב 12.24 מ' המוגבה ב 0.24 מ' בהתאם למותר.			

הערות נוספות:

יש לציין שלפני הגשת הבקשה התקיימו פגישות תיאום תכנון מול צוות הרישוי וצוות תכנון צפון בהן נמסר לעורך הבקשה ולמבקש שלא יומלצו הקלות או סטייה ממסמך מדיניות הועדה לאור מיקום המגרשים ולאור חתך רחוב איינשטיין. בהתאם לכך נמסר שככל שתוגש בקשה אשר אינה תואמת מדיניות תמ"א 38 ותב"ע 1435 הבקשה הנדונה תועבר עם חו"ד שלילית של צוות התכנון.

להלן סיכום תיאום ע"י הילה ירושלמי, רכזת תכנון עיר בכירה מתאריך 01/06/2025:

רקע:
בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38
היתה בעבר פגישת תיאום תכנון מול הצוות, בה ניתנה חו"ד שלילית.

מהלך הפגישה:
במסגרת בקשות להיתרי בניה עבור כל אחת משתי החלקות מבוקשות ההקלות: תוספת קומה, הקמת 2 בניינים בחלקה, הגדלת תכסית.

עמדת צוות התכנון היא כי יש לקדם במיקום זה תב"ע שתתייחס לעדכון התכנון וחתך הרחוב לאורך רחוב איינשטיין. נושאים כמו תוספת שימושים, העצמת בינוי, חזית מסחרית וכו' לא יכולים לבוא לידי ביטוי במסגרת היתרי בניה. תא/5000 לא מאפשרת קידום תכנית במיקום זה, ואילו תא/5500 כפי שהוגשה לוועדה המחוזית תאפשר זאת.

סיכום:
לא יומלץ על קבלת ההקלות המבוקשות

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית
2	תוספת 21 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה
6	פטור ממרפסות שירות
7	מצללה מבטון במפלס קומת הגג
8	ניוד זכויות בנייה ויח"ד בין הקומות כולל קומת הקרקע
9	הגבהת קומת עמודים מ 2.3 מ' (לפי תב"ע 1740) ל 3.5 מ'
10	הקלה לתוספת קומה (השלמת קומה חלקית לפי תמ"א 38/א) מעל 9 קומות מותרות לפי תב"ע ותמ"א 38. סך כל מספר הקומות המבוקש 10 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית)
11	הקמת חניון בזיקת הנאה משותפת בין חלקות 41 ו-42
12	התרת הקמת גדר בין חלקה 41 לחלקה 42 ו-46
13	צמצום זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב בין חלקה 41 ל-46, תוך השארת אפשרות לשימוש נוח

#	הקלה
	בחניון עילי קיים בחלקה 46.
14	בניית מרתף גבוה מ-4 מ'
15	הקמת 2 מבנים על חלקה אחת
16	חריגה מקווי בניין לפי מדיניות תמ"א 38: קו בניין קדמי 5 מ' קווי בניין צדיים 4 מ' קו בניין אחורי צפוני 5 מ'
17	ביטול קיר משותף בין חלקות 41 ו-42
18	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל-40% (לא כולל מרפסות) במקום 28% המותרים על פי תכנית.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מדובר בהקלה - מדובר בפרסום לפי הוראות תמ"א 38. עם זאת, פירוט מופיע בהקלה מס' 10 להלן, לתוספת קומה שלא ניתן להמליץ.
2	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
3	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
4	הקלה לא רלוונטית- מרפסות לחזית עורף בתחום קווי הבניין ומרפסת לחזית קדמית צפונית בולטת ב 0.30 מ' מעבר לקו בניין המותר של 5 מ' ובהתאם לתקנות החוק.
5	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
6	הקלה לא רלוונטית- התכנית החלה על המגרש לא קובעת תכנון מרפסות שרות כתנאי להקמת בניין.
7	הקלה לא רלוונטית- תכנית ג1 לא קובעת שחומרי הבניה יהיו בהתאם לבניה המוצעת על הגג, והנ"ל תואם את הבניה המוצעת על הגג.
8	לא מדובר בהקלה- מדובר בפרסום לפי הוראות תמ"א 38. עם זאת יש לציין שהבקשה מוגשת בסטייה נכרת מהשטח המותר.
9	מומלץ לא לקבל את ההקלה - לבניית קומת עמודים בגובה נטו של 3.10 מטרים במקום 2.5 מטרים המותרים, לאור השיקולים התכנוניים המפורטים בחו"ד התכנון אין הצדקה להתיר סטייה ממדיניות והקלה.
10	מומלץ לא לקבל את ההקלה - עבור 1 קומה מעבר למותר בתב"ע ובניגוד למדיניות תמ"א 38 המגבילה תוספת של עד 2 קומות ואין הצדקה לסטייה מהמדיניות ואין הצדקה תכנונית לכך, לנוכח השיקולים התכנוניים המפורטים בחו"ד התכנון אין הצדקה להתיר סטייה ממדיניות והקלה.
11	לא ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניית קומות מרתף משותפות עבור 2 חלקות 41+42 מאחר וקומות המרתף מוצעות בסטיות רבות מהמותר, לרבות בשטחים ואי נסיגה מגבול מגרש קדמי של 2.00 מ' בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.
12	לא ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניית גדר בגבול המגרש הצדדי מזרחי מאחר והבקשה הנדונה תגביל את ההתחדשות האפשרית של המגרש הגובל ממערב על קרן הרחבות אינשטיין ובורלא יעקב, ללא פתרון חלופי והסכמת הבעלים של חלקה 41, לא ניתן לאשר שכן מדובר בהקמת גדר בתחום זיקת ההנאה
13	לא ניתן להמליץ על הקלה - עבור ביטול ובניית גדר בגבול מגרש הצדדי מזרחי, ללא פתרון חלופי והסכמת הבעלים של חלקה 46, לא ניתן לאשר שכן מדובר בהקמת גדר בתחום זיקת ההנאה.
14	הקלה לא רלוונטית - בניית מרתף גבוה מ-4 מ' הנ"ל ניתן לאשר לשיקול דעת מה"ע..
15	לא ניתן להמליץ על הקלה - להקמת 2 בניינים נפרדים בחלקה במקום בניין אחד ע"פ תב"ע 1435 שכן בהתאם לחוות דעת צוות התכנון ובהתאם ליעוץ מוקדם טרם הגשה כפי שנמסר לעורך הבקשה, עמדת צוות התכנון היא כי יש לקדם במיקום זה תב"ע שתתייחס לעדכון התכנון וחתך הרחוב לאורך

#	התייחסות
	רחוב איינשטיין. נושאים כמו תוספת שימושים, העצמת בינוי, חזית מסחרית וכו'.
16	מומלץ לא לקבל את ההקלה - עבור הקטנת קו הבניין ב 10.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 15.00 מ', שכן לא נוצלו קווי הבניין ולא אושר תאום תכנון למבוקש בניגוד לתב"ע ובסטייה ממדיניות תמ"א 38.
17	הקלה לא רלוונטית- תכנית 1435 לא מחייבת בניה בקיר משותף, אלא מאפשרת גמישות בנושא.
18	מומלץ לא לקבל את ההקלה - עבור הגדלת תכסית הבנייה ב 10% נוספים ל 45% במקום 30% המותרים על פי תכנית, שכן לא נוצלו קווי הבניין המותרים ואין הצדקה תכנונית לכך.

תאריך הודעה אחרונה: 23/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 09.03.2026

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 14/08/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 37 יחידות דיור(9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-28 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק מפרויקט משותף עם בניין בכתובת איינשטיין 20, בקשה מקבילה מס' 24-1536 למבנה החדש בן 9 קומות שבהן 37 יחידות דיור)
6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-31 יח"ד מעל 120 מ"ר) .

דרישת התקן עבור 74 יחידות דיור בשני בניינים בהתאם לתא/מק/9072:

138 מקומות חניה לרכב פרטי(15X1.33+59X2=138),
4 מקומות חניה לרכב נכים,
14 מקומות חניה לאופנועים,
74 מקומות חניה לאופניים,
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

138 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף ל-2 בניינים,
4 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- משותף ל-2 בניינים באישור מורשה נגישות אירה רובין,
14 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף ל-2 בניינים,
74 מקומות חניה לאופניים ב-5 חדרי אופניים ייעודים בקומת כניסה,
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותאום אישור אגף התנועה(מנסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.06.2025

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש
יש להרחיב את המעבר מול פתח הכניסה לחדר כדי לאפשר פינוי של העגלות (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.06.2024

חוות דעת משותפת לבקשות בכתובות איינשטיין 20,22 שלהן מרתף משותף:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 41,478.5.
עץ מס' 33 נמצא במרכז המגרש, עץ מס' 22 בתחום רמפת הכניסה.
עץ מס' 8 שונה, לבקשתנו מכריתה לשימור, נוספו עומקי שתילה לעצים חדשים ופרטי גדרות.
יש לנטוע במגרש 27 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 22,578.5 ₪ ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיימים 17 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.02.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.05.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל רובליני	3.00	15.00	1.00	כריתה	
2	דקל רובליני	3.00	40.00	1.00	כריתה	
3	ושינגטוניה חסונה	15.00	40.00	3.00	כריתה	
4	סיאגרוס רומנזוף	11.00	25.00	5.00	כריתה	
5	שפלרה מקרינה	8.00	30.00	4.00	כריתה	4,071.50
6	דקל טבעות	8.00	35.00	3.00	כריתה	
7	סיאגרוס רומנזוף	7.00	25.00	4.00	כריתה	
8	אלמוגן רחב-עלים	7.00	50.00	4.00	שימור	9,424.80
18	אלמוגן רחב-עלים	6.00	30.00	3.00	כריתה	3,392.90
19	פלומריה ריחנית	19.00	15.00	3.00	כריתה	
20	ושינגטוניה חסונה	15.00	40.00	3.00	כריתה	
21	כסיית האבוב	7.00	15.00	4.00	כריתה	
22	אלמוגן רחב-עלים	7.00	45.00	3.00	כריתה	11,451.10
23	ושינגטוניה חסונה	10.00	40.00	3.00	כריתה	
24	ושינגטוניה חסונה	13.00	40.00	3.00	כריתה	
27	ושינגטוניה חסונה	12.00	40.00	3.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
28	הדר מינים	4.00	10.00	3.00	כריתה	
29	הדר מינים	4.00	10.00	3.00	כריתה	
30	ברכיטון אדרי	4.00	10.00		כריתה	
31	הדר מינים	5.00	10.00	3.00	כריתה	
32	הדר מינים	5.00	10.00	3.00	כריתה	
33	תות לבן	9.00	60.00	4.00	כריתה	19,000.40
34	אזדרכת מצויה	7.00	40.00	5.00	שימור	4,222.30
35	אזדרכת מצויה	9.00	80.00	4.00	שימור	21,111.50
36	אזדרכת מצויה	9.00	30.00	4.00	שימור	2,968.80
37	אלמוגן רחב-עלים	11.00	40.00	5.00	שימור	15,079.60
38	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	4.00	שימור	2,968.80
39	אזדרכת מצויה	7.00	35.00	4.00	שימור	4,040.90
40	אזדרכת מצויה	8.00	40.00	7.00	שימור	5,277.90
41	מילה ירוקת-עד	9.00	40.00	5.00	שימור	14,074.30
46	מילה ירוקת-עד	11.00	50.00	5.00	שימור	21,991.10
47	זית אירופי	5.00	30.00	4.00	שימור	2,544.70
48	מילה ירוקת-עד	7.00	35.00	6.00	שימור	10,775.70
50	וושניגטוניה חסונה	12.00	30.00	3.00	שימור	8,640.00
51	מילה ירוקת-עד	5.00	25.00	6.00	שימור	4,123.30
52	פיקוס השדרות	7.00	30.00	8.00	שימור	6,361.70
53	זית אירופי	2.00	25.00	2.00	שימור	5,301.40
55	מילה ירוקת-עד	7.00	40.00	5.00	שימור	14,074.30
105	אזדרכת מצויה	5.00	45.00	3.00	כריתה	3,562.60

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 41 בגוש 7221 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 15.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא מומלץ לאשר הקלה עבור הקמת 2 בניינים במקום בניין אחד, הנ"ל בניגוד לתב"ע ובניגוד לחו"ד צוות התכנון ואינו מתאים לאופי השכונה והרחוב;
2. הבנייה המבוקשת מוצעת בחריגה של 368 מ"ר מעבר למותר לפי תב"ע ותמ"א 38 ומהווה סטייה ניכרת.
3. הבנייה מוצעת בגובה קומות של 9.65 לעומת 8.65 קומות המותרות ע"פ מסמך המדיניות ובניגוד לתיאום תכנון;
4. מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 41 וחלקה 46 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 46.
5. גובה המרתף עליון מוצע בגובה של 5.48 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית להגבהת גובה המרתף בניגוד לע"1.
6. קיימת חריגה בתכסית המצללה בגג של 39.97 מ"ר מעבר למותר מהווה סטייה ניכרת.
7. מוצעת מצללה במרפסת הגג ללא נסיגות, בניגוד לג'1.
8. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת לחזית קדמית כלפי רחוב אינשטיין, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
9. מוצעות דירות גן עם פתחים הפונים לרחוב אינשטיין לחזית צפונית בניגוד להנחיות המרחביות.
10. מוצעות גדרות בגבולות המגרש ובנסיגות מגבולות המגרש בגובה של 3.80 מ' בניגוד לתקנות החוק.
11. מבוקשות דירות גן לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות.
12. לא ניתן לאשר מרפסות מדלגות שבניגוד להנחיות מרחביות.
13. בנייה על הגג בגובה של 3.10 מ' לעומת 3.00 מ' נטו ובניגוד להוראות ג'1 ולא התבקשה הקלה.
14. בנייה מוצעת בתכסית של 46% לעומת 30% המותרים ולא נמצאה הצדקה לאשר הקלה ולא מומלץ לאשר.
15. לא ניתן לאשר הבלטת קורות מעבר לקונטור המרפסת, בניגוד להנחיות המרחביות.
16. לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב.

17. בקומה 8 מבוקשים פרגולה מעל לעמודים ובליטות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, בניגוד להנחיות המרחביות.

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

אלנה דוידזון: 2 פרויקטים של תמא 38, 37 יחידות דיור, אבל אנחנו לא ממליצים על הבקשה, כאן החלטנו שלא ניתן לתקן. יש חוות דעת של צוות תכנון צפון שהם רוצים לשנות את לחזית מסחרית, חתך של רחוב אינשטיין, בבניינים אינשטיין 63 יש תב"ע בהכנה ושם אנחנו מראש מתכננים חללים סגורים, ברגע שיש תב"ע אנחנו נותנים את כל החללים למסחר.

ליאור שפירא: מה שאומרים גורמי המקצועי, אנחנו לאורך רחוב אינשטיין רוצים לבצע חזית מסחרית, בצד השני של הכביש קיימת בנייה. גורמי המקצוע שמתי שיעשו את החזית המסחרית, זכויות הבנייה יתעצמו ולכן הם לא מאשרים את התמא. המשמעות כי מעבר לכביש אין חזית מסחרית, אחרי שיתקנו את התב"ע זכויות הבנייה יגדלו, התושבים מרוויחים זכויות בנייה, אנחנו הציבור מרכיבים חזית מסחרית באינשטיין, החסרון בעניין שזה יקח זמן.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא מומלץ לאשר הקלה עבור הקמת 2 בניינים במקום בניין אחד, הנ"ל בניגוד לתב"ע ובניגוד לחו"ד צוות התכנון ואינו מתאים לאופי השכונה והרחוב;
2. הבנייה המבוקשת מוצעת בחריגה של 368 מ"ר מעבר למותר לפי תב"ע ותמ"א 38 ומהווה סטייה ניכרת.
3. הבנייה מוצעת בגובה קומות של 9.65 לעומת 8.65 קומות המותרות ע"פ מסמך המדיניות ובניגוד לתיאום תכנון;
4. מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 41 וחלקה 46 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 46.
5. גובה המרתף עליון מוצע בגובה של 5.48 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית להגבהת גובה המרתף בניגוד לע"1.
6. קיימת חריגה בתכסית המצללה בגג של 39.97 מ"ר מעבר למותר מהווה סטייה ניכרת.
7. מוצעת מצללה במרפסת הגג ללא נסיגות, בניגוד לג'1.
8. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת לחזית קדמית כלפי רחוב אינשטיין, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
9. מוצעות דירות גן עם פתחים הפונים לרחוב אינשטיין לחזית צפונית בניגוד להנחיות המרחביות.
10. מוצעות גדרות בגבולות המגרש ובנסיגות מגבולות המגרש בגובה של 3.80 מ' בניגוד לתקנות החוק.
11. מבוקשות דירות גן לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות.
12. לא ניתן לאשר מרפסות מדלגות שבניגוד להנחיות מרחביות.

עמ' 57

מידע: 22-02115 רישוי: 24-1535 ת.בניין: 2116-043

13. בנייה על הגג בגובה של 3.10 מ' לעומת 3.00 מ' נטו ובניגוד להוראות ג'1 ולא התבקשה הקלה.

14. בנייה מוצעת בתכסית של 46% לעומת 30% המותרים ולא נמצאה הצדקה לאשר הקלה ולא מומלץ לאשר.

15. לא ניתן לאשר הבלטת קורות מעבר לקונטור המרפסת, בניגוד להנחיות המרחיבות.

16. לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב.

17. בקומה 8 מבוקשים פרגולה מעל לעמודים ובליטות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, בניגוד להנחיות המרחיבות.

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0108	תאריך הגשה	15/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	הגולן 82	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/418	תיק בניין	0914-082
מס' תב"ע	9144, 738, 347, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,261.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יחזקאל לוי	יפרח 27, תל אביב - יפו 6794527
מבקש	ניר בן ציון נפתלי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
מבקש	יפעת רבקה נפתלי בן ציון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
מבקש	יונתן אפרים נפתלי	קהילת קובנה 10, תל אביב - יפו 6940071
מבקש	אסנת בת גלים נפתלי	קהילת קובנה 10, תל אביב - יפו 6940071
מבקש	לירון נפתלי בן חיים	הגולן 82, תל אביב - יפו 6971635
בעל זכות בנכס	יחזקאל לוי	יפרח 27, תל אביב - יפו 6794527
בעל זכות בנכס	ניר בן ציון נפתלי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	יפעת רבקה נפתלי בן ציון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	יונתן אפרים נפתלי	קהילת קובנה 10, תל אביב - יפו 6940071
בעל זכות בנכס	אסנת בת גלים נפתלי	קהילת קובנה 10, תל אביב - יפו 6940071
בעל זכות בנכס	לירון נפתלי בן חיים	הגולן 82, תל אביב - יפו 6971635
עורך ראשי	אייל אינגבר	השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	שלמה אלכס ווגמן	אבן גבירול 14, הרצליה 4648217

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת 2 בתים בני קומה אחת על המגרש המכיל 2 תתי חלקות (על כל אחת מהן יח"ד בקיר משותף) והקמת בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף המשמשת עבור חניה וחדרי משחקים, עם חדרי יציאה אל הגג, עבור 5 יח"ד, הכולל:

בקומת הקרקע וקומת המרתף, 3 דירות שמספרן 1, 2, 4, מרפסות מוגבהות מעל מפלס החצר ב-0.5 מ' בחזית אחורית, עקב הפרשי גבהים בין גבול המגרש הקדמי לרח' הגולן וגבול המגרש האחורי לשצ"פ.

בקומה א': המשך דירה מס' 1 הכוללת מרפסת בולטת בחזית קדמית, דירות מס' 3, הכוללת מרפסת גג בחזית אחורית עם פרגולה קלה מעל, ודירה מס' 5, הכוללת מרפסת בולטת בחזית אחורית. שתי הדירות 3 ו-5 כוללות גישה ע"י מדרגות ומעלית עם גישה מהחצר.

על גג שטוח: 2 חדרי יציאה אל הגג עבור דירה מס' 5 ועבור דירה מס' 3, מרפסות גג מקורות חלקית ע"י פרגולות מבטון.

על גג עליון: גג טכני עבור מערכות.

על המגרש: חצרות אנגליות בהיקף הבניין, פיתוח שטח, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש, פילר, מסתור אשפה, פרגולות קלות מפלדה, מ"ח עבור נכה, מעלית רכבים עבור מתקן חניה תת קרקעי, גינות פרטיות עבור דירות מס' 1, 2, 4, עצים לכריתה, להעתקה ולשימור, רצועה גננית במרווח הקדמי.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' הגולן בחזיתו הדרום מערבית, בצידו הצפון מזרחי פונה לשצ"פ הגובל עם רח' ראול ולנברג.
מדובר במגרש עם קרקע טבעית משופעת, כאשר הפרשי מפלס הקרקע כ- 3 מ' בין מפלס הקרקע במרווח הקדמי לכיוון רח' הגולן והקרקע במרווח הקדמי לשצ"פ (רחוב ראול ולנברג).
על כל אחת משתי תתי החלקות, קיים מבנה בן קומה אחת עם גג רעפים, בקיר משותף, סה"כ 2 יח"ד, כעת מיועדים להריסה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת הבעלים שהינם המבקשים, בעלי תת חלקה 1 ו-2.
התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 17.11.2024)
המלצה לתת היתר חלקה 418 בגוש 6638 בבעלות פרטית.
מגירה 100
סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בקומת הקרקע המוצעת ובפריסת גדר הדרומית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 347, הופקדה בתאריך 16/06/1955, 738,3407

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח מגרש קומה: קרקע: 252.2=1261X20%מ"ר	בקומת קרקע: 288.61 מ"ר המהווים 22.88% משטח המגרש	36.41 מ"ר (2.88%)
שטח קומה	20 אחוז משטח מגרש קומה: טיפוסית 252.2=1261X20%מ"ר	בקומה א': 264.03 המהווים 20.94%	11.83 מ"ר (0.94%)
סה"כ שטחי בניה	40 אחוז משטח מגרש 504.4=1261X40%מ"ר	552.64 מ"ר המהווים 43.82%	48.24 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה של 6% המהווה 75.66 מ"ר
קו בניין	קדמי לרח' הגולן: 7 מטר	7 מ'	0
קו בניין צדדי 1	לצפון: 4 מטר	4 מ'	0
קו בניין צדדי 2	לדרום: 4 מטר	4 מ'	0
קו בניין אחורי	5 מ'	5 מ'	
שטחי שירות	ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות סה"כ 62.5= 12.5X5 מ"ר עבור 5 ממ"דים. בישיבה מספר 164 ב' מיום	בקומת הקרקע, מוצע ממ"ד עבור דירות מס' 2, 4 בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות עבור דירות מס' 1, 3, 5 מוצע ממ"ד בקומה א' סה"כ שטח ממ"דים מבוקש: 61.35 מ"ר	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	01/05/1996 (החלטה מס' 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה: יותר שטחי שרות כדלקמן: שטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ- 0.5 מ' ולבליטות שגובהן הפנימי אינו עולה על 1.2 מ'.		
מספר קומות	2	2	0
צפיפות	1261 מ"ר מס' יח"ד ל-1 דונם: 4	מוצעות 5 יח"ד: בקומת הקרקע וקומת המרתף: 3 יח"ד בקומה א' וקומת הגג: 2 יח"ד	0
צפיפות	על פי טבלה ה' - מתב"ע ל' "בתנאי שהצפיפות לא תעלה על 5 יחידות דיור באופן ממוצע לדונם נטו.	מוצעות 5 יח"ד על המגרש	
מרפסות	הבלטת מרפסות: 1.20 מקו הבניין המותר ללא הקלה. 40% או 2 מ' לפי הקטן ביניהם, כהקלה.	עבור דירה מס' 1 מרפסת בחזית קדמית, בתחום קווי הבניין המותרים, בשטח של כ-12 מ"ר עבור דירה מס' 5, מרפסת גוזזטרא בשטח של כ-12 מ"ר בתחום קווי הבניין המותרים.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש סוג מבנה: בית משותף קומה: מרתף 1008.8 = 1261X80% מ"ר	570.75 מ"ר המהווה 45.26% משטח המגרש	0
מספר קומות	2 סוג מיבנה: בית משותף קומה: מרתף	1 קומה עבור מתקן חניה ועבור שטחים המוצמדים אל דירות מס' 1, 2, 4 בקומת הקרקע.	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.85 מ' נטו	0
תכליות מותרות	משרד עבור מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר, חניה, אחסון, חדרי טכניים.	מרתף מבוקש עבור דירות מס' 1, 2, 4 המשמש עבור חדרי משחקים, חדרי רחצה, חדרי כושר	
כניסה נפרדת אל	משרד עבור מקצוע חופשי	הוצגה כניסה נפרדת אל חדרי משחקים המוצמדים אל דירות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרתף		מס' 1, 2	
חצר אנגלית	בשטח של 10 מ"ר וברוחב של 1.50 מ'	עבור דירה מס' 1, מבוקשת חצר אנגלית בתחום קו הבניין הקדמי, בשטח של 6.2 מ"ר וחצר אנגלית בשטח של 12 מ"ר במרווח צידי וברוחב של 1.2 מ'. עבור דירה מס' 2, מבוקשות חצרות אנגליות ברוחב 1.2' ובשטח של 10 מ"ר, במרווח צידי דרומי, חצר בחלקה מקורה ע"י קומת הקרקע. בחזית אחורית חצרות אנגליות בשטח של 4-5 מ"ר כל אחת עבור דירה מס' 2 ודירה מס' 4, בתחום קווי הבניין. חצר אנגלית במרווח צידי צפוני, עבור דירה מס' 4 בשטח של 10 מ"ר וברוחב של 1.5 מ'.	2 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה. שטח חצר אנגלית מקורה ע"י קומת הקרקע, חושב במניין שטחי המרתף.

בנייה על הגג לפי תכ' ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח הקומה בבניה בו זמנית שטח קומה א' : 320.2 מ"ר $65\% = 208.13$ מ"ר	מוצגים חדרים על הגג, עבור דירות מס' 3 ו-5 בשטח כולל של: 202.33 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	2.98 מ' כגובה קומה טיפוסית.	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.55 מ'	
נסיגות בנייה בזמנית- מקו חזית קדמית:	עד 4 קומות- קו בניין קידמי 2 מ'. לשאר החזיתות: 1.20 מ'	מקו בניין קדמי: 4 מ' מקו בניין אחורי: חלקית 4 מ' וחלקית 1.70 מ' לצדדים: חלקית ללא נסיגה, אך ניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי על המגרש	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	מתקנים טכניים הוצגו על גג עליון, מעבים וקולטי שמש, עם גישה באמצעות סולם	
מצללה:	1/3 משטח הגג או ממרפסת	הוצגה פרגולות מבטון על	

עמ' 62

מידע: 24-00091 רישוי: 25-0108 ת.בניין: 0914-082

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם.	מרפסות הגג בשטח של 35 מ"ר המהווה 32.65% משטח המרפסות.	

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	בחצר הוצגו פרגולות קלות מפלדה, אשר שטחן 53.66 מ"ר ומהוות 6% משטח החצר, פרגולה במרווח הקדמי, בולטת מקו הבניין ב-1.23 מ' המהווה 18% מהמרווח הקדמי.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	מוצעות מרפסות גזוזטרא בחזית קדמית עבור דירה מס' 1 ובחזית אחורית עבור דירה מס' 5, בשטח של כ-12 מ"ר כ"א.
פיתוח שטח /גדרות	X	גדר מערבית לרח' הגולן, מבוקשת גדר בנויה בגובה 1.45-1.50 מ' (בחלקה קיר תמך עקב הפרשי גבהים בין המגרש לרחוב) גדר אחורית, בגבול המגרש עם שצ"פ, מוצגת גדר תמך מדורגת, עקב הפרשי גבהים בין המגרש למפלס השצ"פ, ומעליה גדר קלה. גדר צידית דרומית, מוצג קיר תמך בנוי ומעליו גדר קלה. גדר צידית צפונית: גדר תמך בנויה בגובה 0.35 מ', עקב מילוי קרקע במרווח אחורי, ומעליה גדר קלה בגובה 1.10 מ'.
מפלס כניסה קובעת	X	מפלס הכניסה הקיים, בתת החלקה הצפונית +18.28 ובתת החלקה הדרומית +18.41 מפלס הרחוב +18.85-19.19 מפלס הכניסה המוצע: +19.35
חלחול	X	
חצרות אנגליות	X	עבור דירה מס' 1 מבוקשת חצר אנגלית בחזית צידית דרומית, ברוחב 1.20 מ' ובשטח של 12 מ"ר. עבור דירה מס' 2 מבוקשות 3 חצרות אנגליות בחזית צידית דרומית בשטח כולל של 13.9 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים (הנ"ל מבוקש כהקלה) וברוחב 1.20 מ' המותרים.

הערות נוספות:

1. הבקשה הועברה לפירסומים בתאריך 13/11/24

2. בתאריך 07/05/26 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית וצדדית
3	הנמכת חצרות אנגליות למפלס רצפת קומת המרתף
4	מרפסות גזזטרא עד 40% מעבר לקו בניין
5	ניוד זכויות מקומה לקומה
6	גדר אחורית בגובה 2.80 מ'
7	הוספת כניסה נפרדת לקומת המרתף דרך החצר (חצר אנגלית) עבור הדירות בקומת קרקע
8	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית וצדדית
10	הנמכת חצרות אנגליות למפלס רצפת קומת המרתף
11	מרפסות גזזטרא עד 40% מעבר לקו הבניין
12	ניוד זכויות מקומה לקומה
13	גדר אחורית בגובה 2.80 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר הקלה של 6% המהווה 48.24 מ"ר מתוך 75.66 מ"ר.
2	הקלה לא רלוונטית, ניתן להמליץ על ביטול חלקי של נסיגה על הגג לצורך תכנון מיטבי.
3	הקלה לא מדויקת, ניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת בשטח של כ-15 מ"ר במרווח צידי דרומי, עבור דירה מס' 2. וניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת בשטח של כ-15 מ"ר במרווח צידי דרומי, עבור דירה מס' 1, וברוחב 1.2 מ' המותר, בחזית צידית דרומית.
4	הקלה לא רלוונטית, גזזטראות הוצגו בתחום קווי הבניין המותרים.
5	הקלה לא רלוונטית, מאחר ופורסמה הקלה של תוספת זכויות של 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
6	הקלה לא רלוונטית, הוצגה גדר מדורגת עקב הפרשי גבהים בין המגרש למפלס השצ"פ, ומעליה גדר קלה.
7	ניתן להמליץ לאשר כניסה נפרדת אל מרתפי הדירות בקומת הקרקע (דירה מס' 1 ו-2) המשמשים כחדרי משחקים.
8	הקלה לא רלוונטית, ראי' התייחסות הקלה מס' 1.
9	הקלה לא רלוונטית, ראי' התייחסות הקלה מס' 2.
10	הקלה לא נדרשת עבור הנמכת חצרות אנגליות למפלס רצפת קומת המרתף.
11	הקלה לא רלוונטית, ראי' התייחסות הקלה מס' 4.
12	הקלה לא רלוונטית, ראי' התייחסות הקלה מס' 5.
13	הקלה לא רלוונטית, ראי' התייחסות הקלה מס' 6.

תאריך הודעה אחרונה: 24/02/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 09.12.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 08.12.2025

**חוות דעת מתייחסת לתכנון בגיליון מס' 3 בתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 27/11/2025:
הבקשה כוללת:**

מבנה החדש בן 2 קומות עבור 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר.

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

10 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לרכב נכים,

5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי,

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת קרקע,

5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע,

מתכנן תנועה משה גולדנברג.

חוות דעת:

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

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 10.08.2025

מוצג מסתור אשפה ובו מכלי אשפה

המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 31.10.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 18,853 ₪.

יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11,153 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר

2 עצי זית מועתקים בתחום המגרש

עץ מס' 29 שונה, לבקשתנו מכריתה לשימור

עצים 5 27 בתחום קווי הבניין

במגרש קיימים 12 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 01.12.2025

עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת

המלצה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אראוקריה רמה	15.00	35.00	6.00	שימור	12,309.00
2	שילטית מקומטת	12.00	36.50	7.00	כריתה	4,507.00
3	שסק מצוי (עץ פרי)	5.00	12.00	2.00	כריתה	
4	אראוקריה רמה	15.00	35.00	5.00	שימור	12,309.00
5	פקאן(קרית הפקאן)	20.00	39.00	15.00	כריתה	5,158.00
9	דיפסיס לוטסנט	7.00	30.00	4.00	שימור	
10	דקל קוקס/סיאגרוסרומנזוף	7.00	20.00	3.00	שימור	
11	דקל קוקס /סיאגרוסרומסוף	18.00	33.00	3.00	שימור	
12	דיפריס לוטסנס	10.00	40.00	4.00	שימור	
13	דקל קוקוס/סיאגרוסרומנזוף	10.00	25.00	4.00	שימור	
22	וושנינגטוניה חוטית	12.00	35.00	5.00	שימור	
23	וושנינגטוניה חוטית	3.00	39.00	5.00	שימור	
24	פקאן(קרית הפקאן)	7.00	18.00	3.00	שימור	
25	זית אירופי	7.00	39.00	6.00	העתקה	8,523.00
26	זית אירופי	6.00	35.00	7.00	העתקה	6,856.00
27	פקאן(קרית הפקאן)	12.00	38.00	7.00	כריתה	6,529.00
28	וושנינגטוניה חוטית	15.00	40.00	6.00	כריתה	
29	פיקוס כינורי	4.00	19.00	3.00	שימור	
30	מילה אמריקאית	5.00	21.00	3.00	כריתה	2,659.00
33	מילה אמריקאית	8.00	17.00	3.00	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 21.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 17.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 418 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בקומת הקרקע המוצעת ובפריסת גדר הדרומית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 28.11.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת 2 בתים, על מגרש המכיל 2 תתי חלקות (על כל אחת מהן יח"ד בקיר משותף) והקמת בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף המשמשת עבור חניה וחדרי משחקים, עם חדרי יציאה אל

הגג, עבור 5 יח"ד סה"כ.

על המגרש: חצרות מונמכות בהיקף הבניין, פיתוח שטח, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש, פילר, מסתור אשפה, פרגולות קלות מפלדה, מ"ח עבור נכה, מעלית רכבים עבור מתקן חניה תת קרקעי, רצועה גננית במרווח הקדמי, גינות פרטיות עבור דירות מס' 1, 2, 4, עצים לכריתה, להעתקה ולשימור, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 40 מותרים, המהווים 48.24 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
 2. חצר מונמכת בשטח של 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב 1.2 המותר, עבור דירה מס' 1, במרווח צידי דרומי.
 3. חצר מונמכת בשטח של 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב 1.2 המותר, עבור דירה מס' 2, במרווח צידי דרומי.
 4. כניסה נפרדת אל קומת המרתף המשמשת כחדרי משחקים עבור דירת הגן מס' 1.
 5. כניסה נפרדת אל קומת המרתף המשמשת כחדרי משחקים עבור דירת הגן מס' 2.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי המוצע באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הבניה תתבצע בו זמנית של כל יח"ד על המגרש.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-19.10.2023
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירות בקומת הקרקע, המרתף, בקומה העליונה וחדרי יציאה אל הגג, כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,853 ₪.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לאשר את הבקשה להריסת 2 בתים, על מגרש המכיל 2 תתי חלקות (על כל אחת מהן יח"ד בקיר משותף) והקמת בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף המשמשת עבור חניה וחדרי משחקים, עם חדרי יציאה אל הגג, עבור 5 יח"ד סה"כ.

על המגרש: חצרות מונמכות בהיקף הבניין, פיתוח שטח, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש, פילר, מסתור אשפה, פרגולות קלות מפלדה, מ"ח עבור נכה, מעלית רכבים עבור מתקן חניה תת קרקעי, רצועה גננית במרווח הקדמי, גינות פרטיות עבור דירות מס' 1, 2, 4, עצים לכריתה, להעתקה ולשימור, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 % מותרים, המהווים 48.24 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
2. חצר מונמכת בשטח של 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב 1.2 המותר, עבור דירה מס' 1, במרווח צידי דרומי.

3. חצר מונמכת בשטח של 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב 1.2 המותר, עבור דירה מס' 2, במרווח צידי דרומי.

4. כניסה נפרדת אל קומת המרתף המשמשת כחדרי משחקים עבור דירת הגן מס' 1.

5. כניסה נפרדת אל קומת המרתף המשמשת כחדרי משחקים עבור דירת הגן מס' 2.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי המוצע באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	תנאי
1	הבניה תתבצע בו זמנית של כל יח"ד על המגרש.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-19.10.2023
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירות בקומת הקרקע, המרתף, בקומה העליונה וחדרי יציאה אל הגג, כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,853 ₪.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0728	תאריך הגשה	06/04/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' בריכת שחיה הריסה	

כתובת	עמרי 15	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627/232, 6625/622	תיק בניין	0854-015
מס' תב"ע	1837, 2550, 2550 א, 256, 2754 ג, 1, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	1,224.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוני אדרעי	אשכול לוי 4, תל אביב - יפו 6936511
מבקש	נוח חן סבן	אשכול לוי 4, תל אביב - יפו 6936511
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ענת מסורי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956
מתכנן שלד	דוד בנעיון	דרך האילנות 55, גבע כרמל 3085500

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הריסה של כל הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש לרבות מבנה קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת והקמת מבנה חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. (קוטג' בקיר משותף) על המגרש: פיתוח שטח, גדרות, 2 מ"ח טוריים אחד מקורה והשני לא מקורה במרווח הצדדי המזרחי, ובריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי בשטח של 32.80 מ"ר.

מצב קיים:

על מגרש הפונה בחזיתו הדרומית לרחוב עומרי קיים בניין מגורים בן 2 קומות קוטג' בקיר משותף המיועד להריסה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
02-0299	21/02/2002			תוספת בניה תוספת קומות

בעלויות:

חלקה 232 בשטח 1134 מ"ר רשום בבעלות המנהל וחלקה 622 בשטח 90 מ"ר רשומים בבעלות קק"ל (מירי) הנכס נמצא בחכירה מהוונת ורשומה הערת אזהרה להעברת בעלות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים וע"י המבקשים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' גם למינהל מקרקעי ישראל ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.08.2025)
המלצה לתת היתר

חלקה 232 בגוש 6627 וחלקה 662 בגוש 6625 בבעלות קק"ל
אין מניעה לאשר את הבקשה

ענת סירפד 31/12/2024
הוגשה תצ"ר לצורך איחוד חלקות, אישור התצ"ר יהווה תנאי לקבלת היתר.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1837

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למגרש	2	1 בנוסף ליח"ד קיימת בחלקו המערבי של במגרש, סה"כ 2 יח"ד.	-
שטח מגרש	1224 מ"ר, מתוכם 612 מ"ר הם החלק היחסי של המבקשים (1/2)		-

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה:	שטח מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר. שטח של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'	מוצעים 2 מקומות חנייה זה אחר זה במרווח הצידי בסמוך לגבול המגרש הצידי. אחד במוסף חניה בשטח של 14.21 מ"ר והשני לא מקורה. גובה פנימי: 2.2 מ' גובה חיצוני: 2.5 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 256

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח המגרש היחסי (612 מ"ר) קומה טיפוסית המהווים: 122.4 מ"ר סה"כ 244.8 מ"ר ב2 קומות- 40% משטח היחסי של המבקשים.	143.67 מ"ר ק"ק = 23.47% 137.35 מ"ר קומה א' = 22.44% סה"כ 281.02 מ"ר 45.91%.	פורסמה הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעל ל40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 36.72 מ"ר מתוכם נוצלו 5.91% שהם 36.16 מ"ר,
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות בליטות במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו - לשטח בקומת הכניסה לבנין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ 0.5 מ'	ממ"ד מבוקש במרתף בשטח של: 10.07 מ"ר נטו + 3.2 מ"ר עובי קירות, סה"כ 13.27 מ"ר ברוטו מתוכם 1.08 מ"ר חושב בשטח המרתף. בליטות: 27.96 מ"ר	

עמ' 71

מידע: 24-01737 רישוי: 25-0728 ת.בניין: 0854-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי לרחוב עומרי (דרומי) 7 מ'	10.49 מ'	
קו בניין	צדדי למזרח 4 מ'	3.6 מ'	פורסמה הקלה של 10% מקו בניין צידי ובניה עד מרחק של 3.6 מ' במקום ארבע מ'.
קו בניין צדדי 1	צדדי למערב קיר משותף	בנוי בקיר משותף	
קו בניין	אחורי לכיוון צפון 9 מ'	21.53 מ'	-
מספר קומות	2 + ג'1	2 קומות עם גג שטוח	-
מרפסת	12 מ"ר	11.37 מ"ר	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 20% מהשטח בבעלות המבקשים- 122.4 מ"ר + שטח ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	133.73 מ"ר שטח המרתף, כולל ממ"ד בשטח ברוטו 14.79 מ"ר ממ"ד חושב נטו 9 מ"ר ויתרת השטחים חושבו בשטח המרתף	ניתן לצרף שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות לשטח קומת המרתף, ללא הקלה לצורך תפקוד הבית.
מספר קומות	1	1	-
גובה קומה	4 מטר	3.05 מ' נטו.	-
תכליות מותרות	אחסון, חדר משחקים, חדר כושר, מרחב מוגן, משרד לבעל מקצוע חופשי.	ממ"ד כולל חדר רחצה, מדרגות, חדר משחקים, אחסנה, ח. כושר.	-
חצר חפורה	- חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק המינימלי בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ'.	מוצעת חצר חפורה במרווח הצדדי למזרח במרחק של 2.43 מ' מגבול המגרש ושטחה 23.29 מ"ר עם מדרגות לכניסה חיצונית למרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.	פורסמה הקלה לתוספת כניסה נפרדת למרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי, כניסה נפרדת מוצעת ע"י מדרגות חיצוניות בתוך חצר מונמכת ברוחב 1.7 מ' ובשטח 23.29 מ"ר.
הגדרת מרתף	מעל 50% מתחת לקרקע.	בהתאם למותר.	

בריכת שחיה 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ' לפי הנחיות מרחביות: במרווח האחורי או הצד. מותר שטח בריכה עד 24 מ"ר או 5% משטח המגרש יחסי הגודל ביניהם. שמהווה 30.6 מ"ר.	במרווח האחורי- במרחק 1.25 מגבול המגרש הצידי מזרחי, ובמרחק 1.34 מ' מגבול המגרש האחורי. בריכת שחיה מוצעת בכ-33 מ"ר.	נדרש תנאי טכני להקטנת בריכה עד 30.6 מ"ר.
שטח	לא קובעת	27 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מתקנים טכניים	תת קרקעיים	תת קרקעיים בשטח 12.3 מ"ר	
בטיחות	גדר עם שער מסביב לבריכה. משטח מונע החלקה סביב הבריכה.	גדר בטיחות עם שער סביב הבריכה. משטח מונע החלקה מסביב לבריכה.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	מרפסת
רצועת גיבון בחזית לרחוב.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה
מפלס 0.00 קיים: 25.38 מ' מפלס הרחוב 23.7 מ'. מוצעת הנמכה של מפלס הכניסה ב0.38 מ' ל 25.00 ובהתאם למותר.מוגבה כלפי רחוב 1.3 מ'. קרקע קיימת בתוך המגרש מוגבהת כלפי הרחוב (24.47+ מ') ולכן ניתן לאשר.		X	מפלס כניסה קובעת
39% משטח המגרש- 239 מ"ר		X	חלחול
דרומית לרחוב עמרי- בגובה 1.5 מ' כקיר תמך ותוספת 80 ס"מ גדר קלה בנסיגה מגבול המגרש הקדמי. גדר מערבית - 1.8מ', גדר קיימת, גדר הפרדה. גדר בגבול המגרש הצדדי המזרחי-מדורגת עד 2.67 מ'. גדר בגבול המגרש האחורי הצפוני -מדורגת עד 2.22 מ'. פורסמה הקלה להגבהת גדרות מעבר ל1.5 מ' המותרים.		X	גדרות

הערות נוספות:

הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 31.12.2024 וניתן טופס לביצוע פרסומים, לכן ניתן להמליץ על הקלות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותר
3	תוספת בריכה בחצר אחורית לפי תוכנית 2754
4	הקלה לתוספת שטח מרחב מוגן מעבר לתכסית מותרת עפ"י תוכנית ע1
5	הוספת כניסה נפרדת למרתף במרווח הצידי, המשמש שטח נילווח למגורים
6	תוספת חצר מונמכת במרווח צדדי
7	הקלה בגובה גדר מעל 1.50מ' המותר במרווח צדדי ואחורי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

עמ' 73

מידע: 24-01737 רישוי: 25-0728 ת.בניין: 0854-015

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווים 36.72 מ"ר.
2	ניתן להמליץ על הקלה לבנייה במרחק הצדדי של 3.6 מ' לעומת 4 מ' המותרים לפי התב"ע החלה על המקום;
3	הקלה לא רלוונטית, פרסום נדרש במתכונת הקלה לפי תכנית 2754
4	הקלה לא רלוונטית, ניתן לתכנן ממ"ד בקומת המרתף מעבר לתכנית ק"ק לצורך תפקוד הבניין ללא הקלה.
5	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי
6	ניתן להמליץ על הקלה להסדרת חצר חפורה במרווח הצידי, ברוחב 1.7 מ' ובשטח 23.29 מ"ר לצורך הסדרת מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת לקומת המרתף.
7	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גדרות מעבר ל1.5 מ' המותרים. גדר מערבית - 1.8 מ', גדר קיימת, גדר הפרדה. גדר מזרחית-מזרחת עד 2.67 מ'. גדר צפונית אחורית -מזרחת עד 2.22 מ'.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24.02.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.2.26

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1

דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 2 מקומות חניה אחד אחרי השני, מהם 1 חניה מקורה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 24.02.2026

מתוכנן מסתור אשפה, המסתור הורחב לבקשתנו

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.04.2026

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 3,486.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2,086 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

עמ' 74
מידע: 24-01737 רישוי: 25-0728 ת.בניין: 0854-015
עצים 1,2 ישומרו בליווי צמוד של אגרונום ובכפוף למפרט השימור שיטען אחרי ועדה.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 26.04.2026

הגדר לרחוב הונמכה דורגה בהתאם לבקשתנו.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קריית הפקן	12.00	45.00	12.00	שימור	11,598.00
2	מנגו הודי	10.00	126.00	10.00	שימור	24,922.00
3	פיקוס כינורי	5.00	10.00	2.00	כריתה	
4	תמר מצוי	4.50	40.00	3.00	כריתה	
5	פיקוס הגומי	3.00	20.00	1.50	כריתה	
6	פיקוס כינורי	8.00	28.00	7.00	כריתה	3,486.00
7	חד מאבק רעיל	3.00	18.00	3.00	כריתה	
8	אראוקריה רמה	11.00	50.00	6.00	שימור	10,315.00
9	שפלרה מקרינה	5.00	16.00	3.00	כריתה	
10	פיקוס בנימינה	10.00	63.00	11.00	שימור	17,946.00
11	וויניגטוניה חסונה	10.00	45.00	2.00	כריתה	
12	הדר המנדרין	3.50	10.00	3.00	כריתה	
13	עץ מת	4.50	10.00	3.50	כריתה	
14	הדר הלימון	2.00	8.00	2.00	כריתה	
15	שסק יפני	7.00	20.00	5.00	כריתה	
16	מגלון אפריקני	6.50	17.00	4.00	שימור	1,372.00
17	מיש דרומי	7.50	30.00	4.00	שימור	5,969.00
18	הובניה מתוקה	11.00	30.00	6.00	שימור	3,527.00
26	ברוש מ.ל.	8.00	35.00	4.00	שימור	2,785.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.01.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 30.07.2025)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 31.12.2024)

נדרש תאום לפני היתר
הוגשה תצ"ר לצורך איחוד חלקות, אישור התצ"ר יהווה תנאי לקבלת היתר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.08.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 232 בגוש 6627 וחלקה 226 בגוש 6625 בבעלות קק"ל

אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 08.07.2025)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסה של כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות מבנה קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת והקמת מבנה חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. (קוטג' בקיר משותף) על המגרש: פיתוח שטח, גדרות, 2 מ"ח אחד מקורה ואחד לא מקורה, ובריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים לפי התב"ע (המהווים 36.72 מ"ר);
 2. בניה מעבר לקו הבנין הצדדי המותר ב-0.40 מ' מ-4 מ' המותרים לפי התב"ע (עד 10%);
 3. הסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי;
 4. בנית חצר מונמכת במרווח הצידי, ברוחב 1.7 מ' ובשטח 23.29 מ"ר לצורך הסדרת מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת לקומת המרתף.
 5. הגבהת הגדרות בגבולות המגרש: הצדדי עד 2.67 מ', גדר אחורית עד 2.22 מ' וגדר הפרדה עד 1.80 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הוגשה תצ"ר לצורך איחוד חלקות, אישור התצ"ר יהווה תנאי לקבלת היתר.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור של מינהל מקרקעין או שליחת הודעה למינהל לפי תקנה 36/ה.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

התנאי
עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים 1,2 במגרש
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,486 ₪.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לאשר את הבקשה להריסה של כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות מבנה קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת והקמת מבנה חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. (קוטג' בקיר משותף) על המגרש: פיתוח שטח, גדרות, 2 מ"ח אחד מקורה ואחד לא מקורה, ובריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי,

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים לפי התב"ע (המהווים 36.72 מ"ר);
 2. בניה מעבר לקו הבנין הצדדי המותר ב0.40 מ' מ-4 מ' המותרים לפי התב"ע (עד 10%);
 3. הסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי;
 4. בנית חצר מונמכת במרווח הצידי, ברוחב 1.7 מ' ובשטח 23.29 מ"ר לצורך הסדרת מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת לקומת המרתף.
 5. הגבהת הגדרות בגבולות המגרש: הצדדי עד 2.67 מ', גדר אחורית עד 2.22 מ' וגדר הפרדה עד 1.80 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוגשה תצ"ר לצורך איחוד חלקות, אישור התצ"ר יהווה תנאי לקבלת היתר.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור של מינהל מקרקעין או שליחת הודעה למינהל לפי תקנה 36/ה.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים 1,2 במגרש
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,486 ₪.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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	24-1379	תאריך הגשה	29/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	דיזינגוף 134	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/153	תיק בניין	0187-134
מס' תב"ע	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	שטח המגרש	242.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הום דיזינגוף 134 בע"מ	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	רנה אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	יוכבד אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	אלעד אברהמי	פעמוני יוסף 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	ליאת אברהמי	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	ניסים סולומונוב	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	אורה נוטקביץ	פעמוני יוסף 2א, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	עדינה דיין	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	טובי אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	שיר אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	רון אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
עורך ראשי	יוסף שור	קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	חגי בכורי	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני ועדה מקומית, לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בתוכן הדראפט, ועדכון שימושים בקומת המרתף.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. במסגרת הכנת הדראפט לוועדה מקומית נרשם במהות הבקשה כי: "על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג-ה)", במקום הקמת 3 קומות חדשות (ג-ה).
יובהר כי מדובר בטעות סופר.
2. יש לציין במפרט הבקשה כי במרתף מתוכנן מחסן משותף עם מקום לאופנים ולא חדר אופנים כפי שצוין.
3. ש לציין במפרט הבקשה כי בשטח שקיים בהיתר במרתף מתוכנן מחסן דירתי בשטח של 11.8 מ"ר.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י הלל רבין תמרקין)

בהמשך ובכפוף לכל התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 5/11/2025, לעדכן את השינויים במהות הבקשה, כמפורט להלן:

1. "על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (ג-ה)" במקום "2 קומות חדשות (ג-ה)".
2. "בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית, מחסן משותף עם מתקן עבור 6 זוגות אופניים" ומחסן דירתי אחד, עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי" במקום "בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי".

דרפט קודם

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
- בקומות הקיימות א'-ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג-ה) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה/שנה	היתר	שנה	
	38	1933	הקמת בניין בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת.
	538	1934	הוספת יח"ד לבניין בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת. סה"כ: 2 יח"ד.
	720	1936	שינוי מיח"ד לחנות, והוספת חדר מדרגות וקומה ב' הכוללת יח"ד אחת, לבניין בן קומה אחת הכולל 2 יח"ד. סה"כ: 2 יח"ד וחנות.
	1117	1936	שינויים פנימיים בקומות א' ו-ב', והוספת קומה ג' הכוללת יח"ד אחת, וחדר כביסה על הגג, בבניין הכולל 2 יח"ד וחנות. סה"כ: 3 יח"ד וחנות.
	1312	1936	שינויים פנימיים בקומה א', והגדלת חדר הכביסה על הגג, בבניין הכולל 3 יח"ד וחנות.
	280	1937	שינויים פנימיים בקומות א' ו-ב', והשלמת קומה ג' החלקית לקומה טיפוסית, והוספת חדר כביסה על הגג.

שנה	היתר	בקשה/שנה
1942	20	שימוש חורג מחנות לחנות ומחסן, ומ-2 משרדים ליח"ד (להלן בקומת הקרקע).
1945	431	תוספת קומה ד' המכילה יח"ד אחת בבניין הכולל 3 יח"ד וחנות. סה"כ: 4 יח"ד וחנות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ו-4 מבעלי הזכות בנכס. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.**

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	השלמת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	השלמת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי מערבי לרח' דיזנגוף:	4.00 מ'. מסומנת זיקת הנאה במרווח קדמי.	3.75 מ' (קיים + חיזוק)(לא כולל מרפסות בהיתר) וכן מסומנת זיקת הנאה במרווח קדמי.	0.75 מ' (קיים + חיזוק).
צדדי דרומי: צדדי צפוני:	3.00 מ'.	2.50 מ' (קיים + חיזוק).	0.50 מ'. יש לתקן.
לאחור:	0.00 מ' (קיר משותף).	0.00 מ' (קיר משותף).	
	5.00 מ'.	4.76 מ' (קיים)(לא כולל מרפסות).	0.24 מ' (קיים + חיזוק).
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	
בקומות הטיפוסיות הקיימות (1-4):	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (בכפוף למתן פתרון מיגון ע"פ חוק)	בהתאם להוראות התכנית.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.	בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.	
צפיפות (לא כולל שטחי מסחר):	בקומות התוספת: 9 יח"ד לפי 441.64 מ"ר שטחים כוללים בהתאם למפתח 65.	6 יח"ד.	
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 ועד 3.40 מ'.	3.30 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(הבלטה בתחום אזור ההכרזה) חזית קדמית: שטח:	בקומות התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות.	בקומות התוספת (ג'-ה'): מוצעת הבלטת מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.	
סגירות מרפסות:	עד 14 מ"ר ליחידת דיור בקומות הקיימות עבור מרפסות הבולטות מקווי בניין ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	עד 14 מ"ר ליחידת דיור בקומות הקיימות ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית.	
תוספת מרפסות:	סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחלופין פתיחת כל המרפסות באגף.	מוצעת סגירת מרפסות עורפיות באמצעות סגירה קלה ואחידה.	
מסתורי כביסה: בקומת התוספת:	בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בקומות התוספת: מוצעות בחזית קדמית מרפסות פתוחות מעל תוואי המרפסות הקיימות בקומות שמתחת.	
מזגנים:	כל יחידת חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	במסגרת הבקשה הנדונה מוצע פתרון אחיד למסתורי כביסה עבור כל יח"ד בחזית צד דרומית (קיימות+חדשות).	
בנייה על הגג: שטח ותכנית:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות) במסתורי כביסה וע"ג גג עליון משותף.	
נסיגה לחזית קדמית: נסיגה לחזית	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר.	לפי חישוב עורך ומדידה גרפית 65% לפי קונטור הקומה העליונה המותרת.	3.13 מ'.
	3.00 מ'.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): מתקנים טכניים על גג הבניין (שימושים וגישה):	0.00 מ'. 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	1.10 מ'. 4.43 מ'. מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: בקומות הקיימות: בקומות התוספת: קומת גג חלקית חדשה: מרפסות:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטים של חיזוק. שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'. בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה. בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים. מעקות המרפסות יחודשו	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חומרי גמר:	לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים. חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	יש לפרט בחזיתות גוון טיח.	יש לפרט בחזיתות גוון טיח. ייתכן כתנאי טכני.
מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג: גובה:	לא יפחת מ 1.20 מ'. לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	1.50 מ' ממעקה גג קדמי. בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע' 3616):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות.	קומה 1.	
גובה לפי התקנות:	4.00 מ' נטו.	2.44 מ'.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחי שירות משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים למסחר.	לובי כניסה, מדרגות חיצוניות ופיר מעלית פנימי, מחסן משותף וח. אופניים.	
תכנית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע' 3616 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש (50.7 מ"ר). בבניה בקו אפס או בבניה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה - 10% לפחות משטח המגרש.	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 28.3 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 10% משטח המגרש לאחר הורדת זיקת ההנאה (238 מ"ר).	

תקנות:

תקנה	ק/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	שטח המצללה הינו 9.17 מ"ר. בהתאם למותר בתקנות.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	קיים. ללא שינוי.

הערות נוספות:

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 11.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.11.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
1 מקומות חניה לאופנועים
6 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
0 מקום חניה לאופנועים
6 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

6 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
1 מקומות חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 6 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מס' 16 - ככר רבין)

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.11.2024

בית משותף, ובו 10 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:
3 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 16.10.2023

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

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.11.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי תחנת אדריכל מכון הרישוי.

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

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

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

לצורך כך יש לטעון במערכת רישוי מקוון במוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38, את המסמכים כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית/ ראשית קובץ עדכני של התכנית האדריכלית, כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי.

בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי המקוון.

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

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	11.00	35.00	35.00	שימור	11,540.00
2	פיקוס השדרות	11.00	40.00	40.00	שימור	15,072.00
3	פלפלון דמוי אלה	7.00	41.00	41.00	שימור	1,267.00
4	פלפלון דמוי אלה	7.00	31.00	31.00	שימור	1,629.00

חו"ד פיקוח

(ע"י כפיר אלול 02.05.2024)

המבוקש טרם בנוי
טרם נהרס

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 01.04.2024)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 07.08.2024)

נדרשים תיקונים/השלמות
בהתאם להוראות תכ"ע 3616 א נדרש לרשום זיקת הנאה.
תנאי לפתיחת בקשה:
חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.
סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
נכסים - (ע"י שירה כהן 26.11.2024)
נדרשים תיקונים/השלמות
חלקה 153 בגוש 7078 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות תב"ע 3616 נדרש לרשום זיקת הנאה.

תנאי לפתיחת בקשה:
חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ולאחר חתימה יש להטעין במגירה 2000
סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות ולהציג את התוכנית המעודכנת במגירה 100

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 03.04.2024)
פטור

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, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:
- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
 - בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
 - בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיגון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר	
#	תנאי

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

#	תנאי
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 15 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
- בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיגון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישא לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת 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.

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

בהמשך ובכפוף לכל התנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית מיום 5/11/2025, לעדכן את השינויים במהות הבקשה, כמפורט להלן:

1. "על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (ג'-ה') " במקום "2 קומות חדשות (ג'-ה')".
2. "בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית, מחסן משותף עם מתקן עבור 6 זוגות אופניים" ומחסן דירתי אחד, עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי" במקום "בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי".

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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. לא יוצמד מעבר למחסן אחד ליחידת דיור, בשטח של עד 12 מ"ר.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
8	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	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 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	24-1391	תאריך הגשה	30/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	שלמה המלך 25, יעל 10	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6903/118	תיק בניין	0191-025
מס' תב"ע	9077, 58, 3616 א	שטח המגרש	365.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלמה שאול	ת.ד. 64515, תל אביב - יפו 64515
בעל זכות בנכס	יעל ישראלי	אביטל 5, תל אביב - יפו 6763542
עורך ראשי	זקלין אטיאס קמיל	הכפיר 7, ירושלים 9695207
מתכנן שלד	אברהם כהן	אגסי שמעון 58, ירושלים 9387755

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)
אישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר ממגורים לקליניקה של פסיכולוג בדירה המזרחית שבקומת הקרקע, בשטח של כ-86 מ"ר, לתקופה של 5 שנים (מתאריך קבלת החלטת הועדה), בבניין קיים למגורים בן 4 קומות בתחום אזור ההכרזה.

מצב קיים:
בניין מגורים בן 4 קומות בתחום אזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:	בקשה	שנה	היתר	שנה
		951	1935	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות.

בעלויות:
לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 7 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י בעלת הזכות בנכס הרשומה בתת חלקה מס' 2.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכות בנכס, ובוצע פרסום עבור שימוש חורג ע"פ סעיף 149 לחוק והתקבלו 8 התנגדויות מבעלי זכויות בנכס ומטעם שכנים בחלקות גובלות.

תקנות:	תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1. הבקשה הנדונה הינה בקשה לאישור בדיעבד של שימוש חורג עבור תקופה של 5 שנים, ממגורים לקליניקה של פסיכולוג, בשטח של 86 מ"ר, המהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי.
2. יצויין כי בשיחה טלפונית שהתקיימה עם עורך הבקשה, הנ"ל ביקש להגביל את משך תקופת השימוש החורג המבוקש ל-5 שנים בלבד.
3. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור מגורים 1 לפי תכנית 58, אשר הגדירה את השימושים המותרים באזור הנ"ל. השימוש החורג המבוקש הינו תואם את רשימת השימושים המותרים לפי הוראות תכנית 58, והבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכניות התקפות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של קליניקה לתקופה של 5 שנים.

תאריך הודעה אחרונה: 05/12/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לפי תכנית 58 המגרש נמצא באזור מגורים 1 ובין השימושים המותרים כלול בין היתר משרד לבעלי מקצועות חופשיים, לפיכך, ניתן להמליץ על שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש של משרדים לתקופה של 5 שנים.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	הלה גל - יעל 8, תל אביב - יפו 6437222	המתנגדת אינה רשומה כבעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגדת טוענת כי הקליניקה מהווה מטרד וסיכון בטיחותי לדיירי הבניין, פוגעת באיכות החיים ומשפיעה על ההתנהלות היומיומית.
2	אורנה שני - הסיפן 35, רמת השרון 4724835, שירה ספיר - קדיש לוז 24, ירושלים 9692907	המתנגדות הינן בעלות זכויות הרשומות בתתי חלקה מס' 3 ו-6 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגדת טוענת כי הקליניקה מהווה מטרד וסיכון בטיחותי לדיירי הבניין. 2. המתנגדת טוענת כי קיום הקליניקה בבניין גורמת לירידה בערך הנכסים בבניין. 3. המתנגדת טוענת כי אין לקליניקה כניסה נפרדת מהרחוב וכי הכניסה מחדר המדרגות של הבניין גורמת להטרדת השכנים.
3	מיכל ספיר - יעל 10, תל אביב - יפו 6437223	המתנגדת אינה רשומה כבעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגדת טוענת כי הקליניקה מכילה 4 חדרי טיפולים לפחות וכי מדובר בטיפולים נפשיים - של פגועי ראש ונפש, טיפולים לבני נוער, בני זוג וכו'. המתנגדת טוענת כי המטופלים הרבים מחכים בחוץ גורמים למטרד וסיכון בטיחותי לדיירי הבניין. 2. המתנגדת טוענת כי אין לקליניקה כניסה נפרדת מהרחוב וכי הכניסה מחדר המדרגות של הבניין גורמת להטרדת השכנים.
4	אפרת גבריאלי - שלמה המלך 25, תל אביב - יפו 6437223	המתנגדת אינה רשומה כבעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגדת טוענת כי הקליניקה מהווה מטרד וסיכון בטיחותי לדיירי הבניין. 2. המתנגדת טוענת כי אין לקליניקה כניסה נפרדת מהרחוב וכי הכניסה מחדר המדרגות של הבניין גורמת להטרדת השכנים.
5	אלאודי מלק - יעל 10, תל אביב - יפו	המתנגדים הינם בעלי זכויות הרשומים בתת חלקה מס' 4 בנכס

#	מתנגדים	נימוק
	6437223, מיכאל מלק - יעל 10, תל אביב - יפו 6437223	נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגדת טוענת כי הקליניקה מהווה מטרד וסיכון בטיחותי לדיירי הבניין. 2. המתנגדת טוענת כי אין לקליניקה כניסה נפרדת מהרחוב וכי הכניסה מחדר המדרגות של הבניין גורמת להטרדת השכנים.
6	אורנה בהט - יעל 10, תל אביב - יפו 6437223	המתנגדת הינה בעלת זכויות הרשומה בתת חלקה מס' 5 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגדת טוענת כי הקליניקה מהווה מטרד וסיכון בטיחותי לדיירי הבניין, שכן היא פתוחה לאורך כל שעות היום ואין בה שומר או מזכירה. 2. המתנגדת טוענת כי אין לקליניקה כניסה נפרדת מהרחוב וכי הכניסה מחדר המדרגות של הבניין גורמת להטרדת השכנים.
7	דרור פוסט - בן יהודה 61, תל אביב - יפו 6343275	המתנגד אינו רשום כבעל זכויות בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגד טוען כי הקליניקה מהווה סיכון בטיחותי לדיירי הבניין ובפרט לילדים היות ואין שמירה במקום ואין פיקוח על רקע האנשים הבאים לטיפול בקליניקה.
8	רות סופר - ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915	המתנגדת אינה רשומה כבעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגדת טוענת כי הקליניקה מהווה מטרד וסיכון בטיחותי לדיירי הבניין, פוגעת באיכות החיים טבערך הדירות ומשפיעה על ההתנהלות היומיומית. 2. המתנגדת טוענת כי השימוש עבור קליניקה אינו מותר ע"י תכנית 58 האוסרת על בתי חולים או בתי הבראה לחולי רוח באזור מגורים 1. 3. המתנגדת טוענת כי מי שחתום על הבקשה להיתר אינו בעל זכויות במקרקעין או בבניין ולא קיבל את הסכמת בעל הזכויות במקרקעין להגשת הבקשה ולכן אינו רשאי להגיש את הבקשה.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 1, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך.	מומלץ לא לקבל
2	1-2. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 1-2, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך. 3. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 3, יובהר כי במפרט הבקשה מתוארת דלת כניסה מחדר המדרגות הכללי של הבניין ולא דלת כניסה נפרדת לרחוב.	מומלץ לא לקבל
3	1. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 1, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך. 2. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 2, יובהר כי במפרט הבקשה מתוארת דלת כניסה מחדר המדרגות הכללי של הבניין ולא דלת כניסה נפרדת לרחוב.	מומלץ לא לקבל
4	1. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 1, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך. 2.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 2, יובהר כי במפרט הבקשה מתוארת דלת כניסה מחדר המדרגות הכללי של הבניין ולא דלת כניסה נפרדת לרחוב.	
5	1. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 1, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה ואין בשימוש המבוקש ובמיקומו פגיעה ממשיית בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך. 2. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 2, יובהר כי במפרט הבקשה מתוארת דלת כניסה מחדר המדרגות הכללי של הבניין ולא דלת כניסה נפרדת לרחוב.	מומלץ לא לקבל
6	1. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 1, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך. 2. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 2, יובהר כי במפרט הבקשה מתוארת דלת כניסה מחדר המדרגות הכללי של הבניין ולא דלת כניסה נפרדת לרחוב.	מומלץ לא לקבל
7	1. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 1, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך.	מומלץ לא לקבל
8	1. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 1, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך. 2. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 2, יובהר כי קליניקה לפסיכולוג הינה מקצוע חופשי ועומדת בדרישות התב"ע ואינה נחשבת לבית חולים או בית הבראה לחולי רוח. 3. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 3, יובהר כי מפרט הבקשה חתום ע"י יעל ישראלי, הרשומה כבעלת זכות בנכס בתת חלקה מס' 2.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 06.01.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 13.07.2025

הבקשה היא לשימוש חורג מדירה בשטח 78 מ"ר לקליניקה.

דרישת התקן: 1.6 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

מתוכנן: 0 - אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 06.01.2026

לא צפוי גידול משמעותי באשפה.

חו"ד פיקוח

(ע"י דניאל ארזי 17.04.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
התוכנית תואמת את המצב בשטח
יש תיק טיפול מספר 62-5-2022-0162 שימוש חורג
המפקח המטפל זה אלין אסולין

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

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממגורים לקליניקה של פסיכולוג בדירה המזרחית שבקומת הקרקע, בשטח של כ-86 מ"ר, לתקופה של 5 שנים (מתאריך קבלת החלטת הועדה), בבניין קיים למגורים בן 4 קומות בתחום אזור ההכרזה.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, מהנימוקים המפורטים להלן:
- בהתייחס לטענות המועלות הנוגעות להתנהלות הקליניקה וההפרעה לסדר החיים בבניין, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. קליניקה לפסיכולוג הינה מקצוע חופשי ועומדת בדרישות התב"ע ואינה נחשבת לבית חולים או בית הבראה לחולי רוח.

- בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

3. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 3, יובהר כי מפרט הבקשה חתום ע"י יעל ישראלי, הרשומה כבעלת זכות בנכס בתת חלקה מס' 2.

3. לאשר פתרון חניה עבור 1.6 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 16.02.2026 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, עו"ד פרדי בן צור, עו"ד לירון שחר, עו"ד שרון אלזר, רחל קריספל.

צוות מקצועי: הלל רבין תמרקין

מטעם המתנגדים: מיכל ספיר, אורנה שן, עו"ד שירן כחל מייצגת את יעל 8, אטיאס מרדכי, שלומי שאול, עו"ד ניב סופר.

מטעם המבקשים: ז'קלין אטיאס קמיל עורכת הבקשה, שלמה שאול, אברהם כהן.

מיכל ספיר: אמא יחידנית, ילדה חוגגת בת מצווה, החיים שלנו בבניין הזה הפכו לסיוט, פתחו לנו חוץ ממצב הבנייה על הגג והשיפוף, יש לנו 5 קליניקות - הכניסה אליהן מרחוב יעל 10 הוא חסם את הכניסה מרחוב שלמה המלך. מ08:00 עד 22:00 בלילה. מגיעים לשם מטופלים זוגות מסוכסכים, אנחנו צריכים להיות עדים לכך. הבת שלי מגיעה לבד, ונערים יושבים בחדר המדרגות, אני עובדת לא יכולה להיות כל יום בבית. מעשנים סיגריות, מבחינת ומצאתי כשיצאתי מהבניין, יש ערימות של בדלי סיגריות, מסטיקים המודבקים על המעקה, לא ניתן לחיות ככה. אין מצב של שליטה מבחינת דיבור עם האנשים בקליניקה. יש כאן 5 קליניקות, שהמטופלים עושים מה שהם רוצים בבניין שלנו, התקשרנו לפיקוח כמה פעמים אנחנו היחידות בבניין שגרות, לנו אין אופציה אחרת.

אורנה שן: דירה שלי מושכרת, היו לי שם דיירים 8 שנים, אחת הסיבות שהם עזבו של מה שקורה בקליניקה. הדירה מושכרת כעת לזוג צעיר. אם הכניסה היתה משלמה המלך זה היה יותר משתלם.

אורנה בהט: אני אמא יחידנית, מאחד המטופלים של הקליניקה הסתכל על הבן שלי, זה נגמר מאוד לא נעים, יש התגובה של המטפל, זה לא נורמטיבי של בן אדם מסתכל על בני הקטן. המטפלים עצמם מאוד לא נעימים, יש רעש והמולה ותחושת סכנה. אני מרגישה מאוימת ואנשים מסתובבים בחצר כל היום וכל הלילה. הבחור מרחוב בן יהודה, זה בעלי לשעבר, והוא בעבודה היום. בקשר לרעש, יש לנו התכתבויות, אני תושבת חוזרת.

עו"ד שירן כחל: רות סופר אני מייצגת מעבר למה שנאמר כאן, מדובר ברחוב מאוד צר וקטן, גם אין מספיק מקומות חנייה, יש 2 טענות שאחת על בקשה לשימוש חורג לא חתומה הבעלים של קומת הקרקע, התב"ע לא מאפשרת את השימוש חורג, את הקליניקה לחולי רוח. התב"ע מתייחסת להסכמה מיוחדת של הוועדה. על הבקשה לא ראיי שהבעלים חתומים על הבקשה.

עו"ד אברהם כהן: אני מתייחס להתנגדויות שהוגשו עד סוף 2023, ומאז היום הם מנסים לצבוע אותם בחומרת יתר. אני חושב שהתב"ע כן מאפשרת, מי שמגיע לפסיכולוג הוא אינו חולה נפש. אין חניות אז אנשים לא מגיעים למקום עם רכבים, הבניין ישן ומוזנח, והוא לא טופל על ידי הוועד, ואילו המבקש הוא זה שעוזר בגיזום וטיפוח על פניו לא קשור לטענה שעלתה מההתנגדויות לגבי התנהגות של מטופל. מספיק שהדביקו על מעקה זה לא עילה לבטל התנגדות, אולי שמא אחד הילדים עשה. מדובר בקליניקה אחת בלבד. מדובר באנשים שאינם גרים בבניין, אלא רק משכירים את הדירות. הקליניקה עובדת כבר מזה 6 שנים. הם לא התלוננו בעירייה אודות הקליניקה מאז שנת 2023. בשוטף, כאשר ביקשו לפנות מאפרה, או איזשהו ניקיון, המטפל מוזר, מישהו שעמד ושתה מיץ. צריך לראות מה כתוב בהתנגדויות, אם הדיירים היו פונים אלינו אנחנו היינו מוצאים פתרון כל בעייה שיבקשו. מדובר בקליניקה שקטה, הפעילות שקטה, יש חדר המתנה פנימי. מגיע בן אדם וזה שהיה בטיפול יוצא. מדור בטיפול פרטני. חלק מהמתנגדות הן קרובות משפחה של בעלת הדירה, יש סכסוך נדלני בתוך הבניין בין חלק מהמתנגדות לבין אותה גברת, הן קשורות לאירוע הזה. בהתנגדות של מיכל ספיר, לא התנגדנו לעסק אחר שהיה שם, אבל היא כותבת על מסטיק במעקה חדר המדרגות. בהתנגדות של אורנה שן ושירה ספיר, הן לא גרות בבניין, לפי מה שנרשם יש צעקות בבניין, הקליניקה היא שקטה.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממגורים לקליניקה של פסיכולוג בדירה המזרחית שבקומת הקרקע, בשטח של כ-86 מ"ר, לתקופה של 5 שנים (מתאריך קבלת החלטת הועדה), בבניין קיים למגורים בן 4 קומות בתחום אזור ההכרזה.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, מהנימוקים המפורטים להלן:
- בהתייחס לטענות המועלות הנוגעות להתנהלות הקליניקה וההפרעה לסדר החיים בבניין, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. קליניקה לפסיכולוג הינה מקצוע חופשי ועומדת בדרישות התב"ע ואינה נחשבת לבית חולים או בית הבראה לחולי רוח.
- בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

3. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 3, יובהר כי מפרט הבקשה חתום ע"י יעל ישראלי, הרשומה כבעלת זכות בנכס בתת חלקה מס' 2.

4. לאשר פתרון חניה עבור 1.6 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0426	תאריך הגשה	26/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	

כתובת	שדרות רוטשילד 125, החשמונאים 49			שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7085/145			תיק בניין	0008-125
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38			שטח המגרש	979.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מוריאל מטלון	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מבקש	שמעון בירון	החלוצים 15, הוד השרון 4501829
מבקש	משה מטלון	יהודה הלוי 6, תל אביב - יפו 6513508
בעל זכות בנכס	מוריאל מטלון	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
בעל זכות בנכס	משה מטלון	יהודה הלוי 6, תל אביב - יפו 6513508
בעל זכות בנכס	דניאל יצחק מטלון	שדרות רוטשילד 125, תל אביב - יפו 6527201
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) בשני אגפים עבור 19 יחידות דיור, בפינת שדר' רוטשילד והחשמונאים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, כמפורט: ב-3 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב-2 קומות מרתפי חניה התחתונים, כאשר גישה כלי רכב מתוכננת ע"י מעלית רכב בתחום קוי הבניין. ובנוסף: בקומת מרתף 3:- 4 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים. בקומת מרתף 2:- 11 מחסנים דירתיים, חדר לוח חשמל וחלל טכני, בקומת מרתף 1:- ממ"ד, חדר משחקים וחדר רחצה בכל אחד מ-2 שטחים נלווים ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע, מועדון דיירים וחדר כושר, 4 מחסנים דירתיים. סה"כ 19 מחסנים דירתיים בקומות המרתף. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישה לבלוני גז, חדר עגלות, מעלית רכב לירידה לקומות המרתף 2 ו-3- לחנייה, 2 יחידות דיור עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד ומדרגות לירידה לשטח הנלווה במרתף 1-. בקומות 1,2,3: 4 יחידות דיור בכל קומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה. בקומה 4,5: 2 יחידות דיור בכל קומה. עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה לכל יח"ד. בקומה 6 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה. מדרגות עליה פנימיות לעליה לשטח גג מוצמד. בקומת הגג העליון: 15 פאנלים סולאריים, 17 מעבי מזגנים, מפוחים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה. בתחום המגרש: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות פרטיות במרווחי הצד, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פיר שחרור עשן מרתפים ופילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי

מערכי, פיר אוויר לנכנס לחניות במרווח הצד הצפוני, כניסת רכב למעלית ירידה לחניון במרווח
הקדמי בחזית לרחוב החשמונאים, בתחום קוי הבניין.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים, בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) בשני אגפים עבור 19 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		17	1948	בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) בשני אגפים עבור 19 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 11 בעלים. הוגשה הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכס הרשום.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית, 2331,2720 תמ"א 38, מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6 (אזור
מגורים מיוחד בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית 2331: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. + לפי תמ"א 38 ומדיניות: מילוי קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת באורך כולל שאינו עולה על מחצית אורך החזיתות וברוחב של 3.00 מ' בחזית קדמית + קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית (לרבות קומת קרקע חלקית). ----- התאמה לתכנית המופקדת: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות, (לרבות קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לשתי החזיתות:	5.00 מ' - תותר הבלטה חלקית של המבנה עד קו בניין קדמי 4.00 מ', בתנאי של נסיגה מקו 5.00 מ' השווה בשטחה להבלטה הנ"ל, ביתרת החזית.	דרומית לחשמונאים: 4.50 מ' מזרחית לשד' רוטשילד: 4.50 מ'	נסיגה בהתאם להוראות בשתי החזיתות, ניתן לאשר.
צדדי לשתי	3.60 מ' (בהתאם למדיניות		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
החזיתות	בתכניות לב העיר ניתן לבקש הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי בלבד). בהתאמה למופקדת: 3.30 מ'	3.30 מ' בשתי החזיתות.	התבקשה הקלה אשר ניתן לאשר ובהתאמה לתכנית המופקדת.
זכויות בנייה: שטח המגרש 979 מ"ר	לפי תכנית 2331: במסגרת קווי בניין המותרים. קומה טיפוסית: 512 מ"ר X 5 קומות = 2,560 מ"ר (לא כולל שטחי ממ"דים) לפי תמ"א 38 (תיקון 3א): 19 יח"ד בהיתר 13 X מ"ר = 247 מ"ר תוספת זכויות בהיקף של 3.5 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת: 456.73 מ"ר * 3.5 קומות = 1,598.5 מ"ר סך הכל תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים): 1,598.5 מ"ר + 247 מ"ר = 1,845.5 מ"ר סה"כ (תב"ע + תמ"א) 4,405.5 מ"ר + ממ"דים ----- התאמה למופקדת: 979 מ"ר X 390% = 3,818.1 מ"ר.		
רצועה מפולשת	לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ'. תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרוחב עולה על 30 מ'. (במגרש הנתון = כ- 15 מ') ----- התאמה למופקדת: בבניין פינתי אורך הרצועה	מבוקשת רצועה מפולשת לכל אורך החזית לשד' רוטשילד אשר ממשיכה בחזית לרח' החשמונאים כולל פינת הבניין בקרן הרחובות. אורך בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזיתות הקדמיות (=כ-30מ"ר), ובלבד שתהיה ברצף. ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.		
מס' יחידות מותר	לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות לפי מפתח של 85 מ"ר = 30 יח"ד + 1 יח"ד בקומת הקרקע + 1 יח"ד בקומת הגג = 32 יח"ד	19 יח"ד.	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 מדיניות ומגבלות המופקדת: תכסית גובה בנייה גובה בנייה ברוטו נסיגות בינוי	65% מתכסית הקומה העליונה (=345.8מ"ר) 3.30 מ' 4.50 מ' 3.00 מ' 2.00 מ' גישה לשטח משותף	בהתאם. כ-338.50מ"ר בהתאם בהאם 5.19מ' בחזית לרח' החשמונאים 3.71מ' בחזית לשד' רוטשילד. בהתאם.	
גובה הבניין לפי תכנית 2720:	17.50 מ' (עד המפלס הגג).	24.30 מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
הוראות בינוי:	לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'.	ללא מרפסות שירות.	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
שימושים:	מגורים.	מגורים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות לחזית: שטח לפי תכנית 2331	1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית	מבוקשות מרפסות בהבלטה של 1.20 מ' בשתי החזיתות. אורך המרפסות בהתאם.	התבקשה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
לפי תכנית 2720 קו בניין קדמי	50% מקו הבניין הקדמי המותר בתכנית		
הוראות בינוי	לא תותר הקמת מרפסות לסירוגין. התאמה למופקדת: בתחום אזור ההכרזה תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ' ובכל מקרה עומק המרפסות לא יעלה על 2.10 מ'.	בהתאם ----- הבלטת מרפסות בהתאם עומק מרפסות בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה קומות המרתף בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חללים טכניים / שטחים נלווים ליח"ד.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (19) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר. בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	19 מחסנים דירתיים. בהתאם.	
שטחים נלווים ליח"ד:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	בריכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.3 מ' במקום 3.6 מ' המותר
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
3	בניה בתכסית 65% בקומת הגג והגבהת קומת גג.
4	הקלה לבריכת שחיה בגג.
5	הגבהת הבניין עד לגובה של 24.3 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
6	פטור ממרפסות שירות.
7	ניוד זכויות בין הקומות.
8	הבלטת מרפסות במרחק 1.2 מ' מקו בניין במקום 1 מ' ע"פ תכנית בתוקף.
9	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור, בטווח השטחים הניתנים ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38
4	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
5	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
6	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
7	אינה נדרשת.
8	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
9	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38

תאריך הודעה אחרונה: 27/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 14.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 24.2.26.2.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.2.26

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 19 יחידות דיור (6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 13 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב- 2 קומות מרתפי חניה,

כאשר גישה כלי רכב מתוכננת ע"י מעלית רכב

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

19 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד פיגיל

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 31.08.2025

בית משותף ובו 19 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.10.2024

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המיועדים לכריתה והעתקה נמצאים בתחום או בקרבת מרתף מתוכנן.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪8,335.50.

יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

מידע: 22-03271 רישוי: 25-0426 ת.בניין: 0008-125
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2,035.50 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 31.08.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע. מיקום אזור המתנה לכלי רכב מטופל במסגרת תיאום תנועה וחניה.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 13.10.2024

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קליסטמון אדום	6.00	15.00	5.00	כריתה	
2	וויניגטוניה חסונה	12.00	34.00	2.00	כריתה	
3	תות לבן	8.00	30.00	7.00	כריתה	3,119.90
4	זית אירופי	9.00	34.00	9.00	העתקה	14,899.40
5	גויאבה מצויה (זנים שונים)	7.00	23.00	4.00	כריתה	857.10
6	מיש בונגה	2.00	10.00	2.00	כריתה	
8	חרוב מצוי	7.00	20.00	7.00	כריתה	4,358.50
9	פיקוס מעוקם	8.00	12.00	6.00	כריתה	1,431.80
100	תויה מינים שונים	2.00	4.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 04.12.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 145 בגוש 7085 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 19.11.2024)
המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) בשני אגפים עבור 19 יחידות דיור, בפנית שדר' רוטשילד והחשמונאים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד מעל 3 קומות מרתף,

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.3 מ' במקום 3.6 מ' המותר
- הקלה לבריכת שחיה בגג.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 24.3 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
- פטור ממרפסות שירות.
- הבלטת מרפסות במרחק 1.2 מ' מקו בניין במקום 1 מ' ע"פ תכנית בתוקף.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
 - בניה בתכסית 65% בקומת הגג והגבהת קומת גג.
 - תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	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	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ.
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה

#	התנאי
	ניתנת לפיצול
	ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
	ה. הצמדת מחסנים דירותים ליחידת הדיוור.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,335.50 ₪.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) בשני אגפים עבור 19 יחידות דיור, בפנית שדר' רוטשילד והחשמונאים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד מעל 3 קומות מרתף,

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.3 מ' במקום 3.6 מ' המותר
- הקלה לבריכת שחיה בגג.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 24.3 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
- פטור ממרפסות שירות.
- הבלטת מרפסות במרחק 1.2 מ' מקו בניין במקום 1 מ' ע"פ תכנית בתוקף.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
 - בניה בתכסית 65% בקומת הגג והגבהת קומת גג.
 - תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#	תנאי
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בציביות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	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	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ.
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. הצמדת מחסנים דירתיים ליחידת הדיור.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 8,335.50.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0210	תאריך הגשה	28/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	העבודה 32	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7429/8	תיק בניין	0021-032
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	552.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמטיסט -דר בע"מ	האלה 146, ירקונה 4591500
בעל זכות בנכס	צבי סער	העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146
בעל זכות בנכס	יפה אדנברג	העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146
בעל זכות בנכס	אליהו חן	חובבי ציון 59, תל אביב - יפו 6334655
בעל זכות בנכס	אברהם זיו	כהן יעקב 17, רמת השרון 4721342
בעל זכות בנכס	פנינה חן	חובבי ציון 59, תל אביב - יפו 6334655
עורך ראשי	טל נבות	הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054
מתכנן שלד	דניאל אהרון	טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתי לנגי	האלה 146, ירקונה 4591500
מורשה חתימה מטעם המבקש	בצלאל וילדר	האלה 146, ירקונה 4591500

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד מעל 2 קומות מרתף, כמפורט: - ב-2 קומות המרתף: 14 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), ב - 2 קומות מרתפי חניה , כאשר גישה כלי רכב מתוכננת ע"י רמפה במרווח הצד המערבי . ובנוסף: <u>בקומת מרתף 2:-</u> מחסן דירתי, חדר משאבות ומאגר מים, <u>בקומת מרתף 1:-</u> מחסן דירתי, חדר מונים וחדר שנאים. <u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר צמודה במרווחי הצד והאחורי. <u>בקומות 1,2,3:</u> 3 יחידות דיור בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. <u>בקומה 4,5:</u> 2 יחידות דיור בכל קומה. עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. <u>בקומה 6 (קומת גג חלקית):</u> 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בנויה. במרפסת הגג בחזית הקדמית מסתור כביסה מתחת למדרגות עליה לשטח גג מוצמד. <u>בקומת הגג העליון:</u> 10 פאנלים סולאריים, 2 מעבי מזגנים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה מארעין המדרגות הכללי של הבניין, שטח גג פרטי עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה. <u>בתחום המגרש:</u> פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות פרטיות במרווחי הצד, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פיר כניסת ויציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, רמפה לירידה לחניון במרווח הצד המערבי כניסה מרחוב העבודה, צובר גז במרווח הקדמי.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		812	23/05/1933	לבניין 3 קומות, עבור 6 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 6 בעלי זכויות. הבקשה חתומה ע"י 5 הבעלים בנכס באמצעות מיופה כוחם. שלחו הודעות לפי תקנה 26ב' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות. אחד מהמתנגדים הוא בעל זכות בנכס שאינו חתום על המפרט.

התאמה לתב"ע (תכנית, 2331,2720, מדיניות תמ"א 38, ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6) (אזור מגורים מיוחד בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית 2331: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. + לפי תמ"א 38 ומדיניות: מילוי קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת באורך כולל שאינו עולה על מחצית אורך החזיתות וברוחב של 3.00 מ' בחזית קדמית + קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית (לרבות קומת קרקע חלקית). ----- התאמה לתכנית המופקדת: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות, (לרבות קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי :	5.00 מ' - תותר הבלטה חלקית של המבנה עד קו בניין קדמי 4.00 מ', בתנאי של נסיגה מקו 5.00 מ' השווה בשטחה להבלטה הנ"ל, ביתרת החזית.	5.00 מ'	
צדדי לשתי החזיתות	3.60 מ' (בהתאם למדיניות בתכניות לב העיר ניתן לבקש הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי	3.30 מ'	התבקשה הקלה אשר ניתן לאשר ובהתאמה לתכנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי:	בלבד). בהתאמה למופקדת: 3.30מ' 5.00מ' בהתאמה למופקדת: 5.00מ'	5.00מ'	המופקדת.
זכויות בנייה: שטח המגרש 552מ"ר	לפי תכנית 2331: במסגרת קווי בניין המותרים. קומה טיפוסית: 193.25מ"ר X 5 קומות = 966.25מ"ר (לא כולל שטחי ממ"דים) לפי תמ"א 38 (תיקון 3א): 6ח"ד בהיתר 13 X מ"ר = 78מ"ר תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות בשטח קומה טיפוסית מורחבת: 219.25מ"ר * 3 קומות = 657.75מ"ר סך הכל תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים): 657.75מ"ר + 78מ"ר = 735.75מ"ר סה"כ (תב"ע + תמ"א) 1,702מ"ר + ממ"דים ----- התאמה למופקדת: 552מ"ר X 390% = 2,152.8מ"ר.	שטחים כוללים: 1503.38מ"ר	
רצועה מפולשת, בהתאמה למופקדת	לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ'.	מבוקשת רצועה מפולשת לכל אורך החזית.	
צפיפות	לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות לפי מפתח של 85 מ"ר = 11ח"ד + 1 יח"ד בקומת הקרקע + 1 יח"ד בקומת הגג	15 יח"ד.	

עמ' 115

מידע: 22-02404 רישוי: 25-0210 ת.בניין: 0021-032

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	= 13 יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38: בתחום תכניות לב העיר, ניתן להוסיף עד 20% מעבר לצפיפות המותרת בתכניות תקפות. = 2 יח"ד סה"כ 15 יח"ד בהתאמה למופקדת: לפי מקדם 80 מ"ר = 27 יח"ד.		
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 מדיניות ומגבלות המופקדת:			
תכסית	65% מתכסית הקומה העליונה (=153.28 מ"ר)	בהתאם. כ-151 מ"ר	
גובה בנייה	3.30 מ'	בהתאם	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	בהתאם	
נסיגות	3.00 מ' 2.00 מ'	4.53 מ' בחזית הקדמית. 2.00 מ' בחזית האחורית.	
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם.	
גובה הבניין לפי תכנית 2720:	17.50 מ' (עד המפלס הגג).	גובה הבניין המבוקש 24.30 מ'	פורסמה הקלה לאשר ניתן לאשרה, ראה התייחסות להקלות.
הוראות בינוי:	לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'.	ללא מרפסות שירות.	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
שימושים:	מגורים.	מגורים.	
מרפסות לחזית: שטח לפי תכנית	1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית	מבוקשות מרפסות בהבלטה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
2331: לפי תכנית 2720: קו בניין קדמי הוראות בינוי	הקדמית (=7.15 מ') 50% מקו הבניין הקדמי המותר בתכנית לא תותר הקמת מרפסות לסירוגין. ----- התאמה למופקדת: בתחום אזור ההכרזה תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ' ובכל מקרה עומק המרפסות לא יעלה על 1.7 מ'. בחזית האחורית הבלטת מרפסות עד 1.60 מ'	של 1.20 מ' בחזית הקדמית , אורך בהתאם. בהתאם. בהתאם ----- בחזית הקדמית בהתאם. בחזית האחורית מבוקשות מרפסות בהבלטה של 1.60 מ'.	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות.

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה רובע 5-6 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם בהתאם	
בנוי מעקות הגג:	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים.	בהתאם	
אורך המרפסות:	קדמיות 2/3 מאורך החזית.	בהתאם	
חומרי גמר:	לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ'	קומה 1:- 3.93 מ' קומה 2:- בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נטו		
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חללים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (19) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	2 מחסנים דירתיים.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (= 469.2מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
דודים	X	
מסתורי כביסה	X	
מזגנים	X	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ניוד שטחים לקומת הקרקע מעבר ל- 50% המותר בתוכנית תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת
2	ניוד שטחים לקומת הגג עד 65% משטחו
3	תכנון יחידת מגורים נפרדת על הגג
4	הבלטת מרפסות לחזית אחורית עד 1.60 מ'
5	הקלה עד 10% בקו בניין צידי לשני הצדדים, 3.30 מ' במקום 3.60 מ'
6	הבלטת מרפסת קדמית עד 1.20 מ' ובאורך 2/3 מאורך החזית, עפ"י התוכנית המופקדת (506-0292219)
7	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש עפ"י תמ"א 38, תוספת 3 יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38 קומת קרקע מלאה במקום קומת עמודים עפ"י תמ"א 38
8	הקלה לתוספת יח"ד, חישוב עפ"י ממוצע 80 מ"ר / יח"ד במקום 85 מ"ר
9	ביטול מרפסת שירות בדירות
10	הגבהת גובה חדר יציאה לגג ללא חריגה מהגובה המותר בתוכנית המופקדת 4.50 מ'

#	הקלה
11	תחנת עצירה למעלית בקומת הגג
12	העברת זכויות מקומה לקומה
13	בניה על הגג ללא נסיגות בקווי בנין צדדיים
14	בניית פרגולות מבטון בקומת הגג
15	הגבהת גדר בחזית צד ואחורית מעל 1.50 מ' ועד 2.00 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38
4	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
5	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור, בטווח השטחים הניתנים ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
6	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת.
7	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38, אך מאחר ומכח התמ"א גובה קומה 3.30 מ' ניתן לראות זאת כפרסום להגבהת גובה הבניין מעבר לגובה המותר על פי תכנית 2720 (לב העיר) ולאשר זאת כהקלה.
8	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38
9	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ובהתאם למגבלות התכנית המופקדת..
10	ההקלה לא מדוייקת, מבוקשת הגבהת הבניין מעבר למותר בתכנית לב העיר ותכנית ג' בהתאמה למופקדת. ניתן לאשר
11	אינה נדרשת שכן הקומה המבוקשת הינה מכח תמ"א 38.
12	אינה נדרשת.
13	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על בנייה מכוח תמ"א 38
14	אינה עניינית, מדובר בבקשה מכח תמ"א 38
15	אינה עניינית. לא נראית בתכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 07/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורנה רינת - העבודה 34א, תל אביב - יפו 6382147	להלן סיכום תמציתי של עיקרי ההתנגדויות שהוגשו על ידי השכנים מרחוב העבודה 30 ו-34 בנוגע לבקשה להיתר בנייה ברחוב העבודה 32 : ההתנגדות מתמקדת במספר הקלות מבוקשות, בטענה שהן פוגעות משמעותית באיכות החיים של השכנים: 1. צמצום קווי בניין צידיים (סעיף 5): השכנים מתנגדים להפחתת המרחק מ-3.6 מטר ל-3.3 מטר. הנימוק הוא שהבנייה המסיבית המתוכננת בתוך החצר כבר פוגעת במרווח הקיים, והרחבת קווי הבניין תחמיר את הצפיפות ואת הפגיעה

#	מתנגדים	נימוק
		באיכות החיים. 2. הגבהת גדרות (סעיף 15): התנגדות להגבהת הגדר המשותפת בחזית הצדדית והאחורית ל-2 מטרים. השכנים טוענים כי שביל הכניסה לבניינם צר מאוד (1.80 מ') וקיר בגובה כזה יצור "תחושת מחנק ודחיסות". הם מבקשים להגביל את גובה הגדר ל-1.20 מ' לכל היותר. 3. בנייה על הגג ללא נסיגות (סעיפים 2 ו-13): השכנים מתנגדים לניוד שטחים לגג (עד 60%) ולבנייה ללא נסיגות בקווי בניין צידיים. לטענתם, ישנו היגיון תכנוני בנסיגות (כפי שקיים בכל המבנים בסביבה), ובנייה ללא נסיגות תפגע באוויר, באור ובאיכות החיים של דיירי הבניינים הסמוכים. 4. מתנגדים להקלה לניוד זכויות לקומת הקרקע במידה וזה קשור לכניסה לחניון תת קרקעי, שכן הם מתנגדים שהכניסה תהיה צמודה למגרשים הגובלים, שכן הנ"ל יהווה מטרד לדירות בקומת הקרקע 5. מתנגדים להבלטת מרפסות עד 1.6 מ' והרצון שההבלטה תהיה בהתאם לתקן המקובל באיזור
2	אילתה אור - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
3	דוד שניידר - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
4	דורית חיזי - פטאי יוסף 18א, תל אביב - יפו 6997342	התנגדות זהה למס' 1 בנוסף היא מציינת כי: כבר כיום קיימת צפיפות וקרבה גדולה של העבודה 32 לדירתי המהווה מטרד משמעותי, כך שהקלה והתקרבות נוספת אינה באה בחשבון מבחינתי, ותהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים ובערך של דירתי.
5	דרור קרול לוי - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
6	יונה רוזנקיאר - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
7	יעקב דוילה - מרכז בעלי מלאכה 35, תל אביב - יפו 6382428	המתנגד הינו בעלים בבניין ברחוב מרכז בעלי המלאכה 35, אשר נמצא בעורף הבניין המבוקש, לטענתו: כל הקלה כזו: סעיף 4: "הבלטת מרפסות לחזית אחורית עד 1.60 מ' " סעיף 5: "הקלה עד 10% בקו בניין צידי לשני הצדדים, 3.3 מטר במקום 3.6 מטר" סעיף 2: "ניוד שטחים לקומת הגג עד 60% משטחו" פוגעת באיכות החיים, האזור צפוף ממילא, הבניינים הקיימים צמודים, מדוע להגדיל את הצפיפות, תחושת הדחיסות, המחנק והרעש מעבר לתקן הקיים מטרת ההגבלות הללו היא לנסות למנוע ככל האפשר תחושות אלו (צפיפות, מחנק, דחיסות ורעש), ולאפשר איכות חיים עבור

#	מתנגדים	נימוק
		התושבים. מדוע להקל בהן
8	נמרוד אור - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
9	סער צבי - העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146	להלן סיכום עיקרי ההתנגדויות של צבי סער למתן היתר הבנייה ברחוב העבודה 32, תל אביב (הגשה 27746), כפי שעולה מהמסמכים: 1. טענות לגבי אי-חוקיות הגשת הבקשה היעדר הסכמת בעלים: צבי סער, המחזיק ב-26% מהזכויות בנכס, טוען כי הבקשה הוגשה ללא הסכמתו, ללא ידיעתו ובאופן המסתיר ממנו מידע במזיד. הונאה ומצג שווא: נטען כי היזם הציג מצג שווא כאילו קיימת הסכמה של כל בעלי הנכס, בעוד שהדבר אינו נכון. אי-עמידה בתקנות: סער טוען כי הבקשה מנוגדת לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, במיוחד תקנות 26, 36 ו-37, וכי לא נשלחו הודעות לבעלים כנדרש בחוק. 2. פגיעה בזכויות קנייניות וירושטיות זכויות מכוח צוואה: סער טוען כי על פי צוואת הוריו, יש לו זכויות בעלות ספציפיות בדירת הגג ובזכויות בנייה עתידיות, אשר נשללות ממנו בתכנית המוצעת להריסת הבניין הקיים. פגיעה בזכות הקניין: נטען כי מתן היתר יהווה פגיעה חמורה בזכויותיו החוקתיות לפי חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו ("אין פוגעים בקניינו של אדם"). 3. חוסר אמון ביזם וחשש לסיכונים זהות היזם: סער מעלה ספקות לגבי זהות וכשירות "היזם", שלטענתו מורכב משרשרת של חברות קש ללא שקיפות לגבי שיעבודים או ליווי בנקאי. חשש מאיבוד קורת גג: כמי שחי בבניין מעל 68 שנים, סער מביע חשש כבד מהפיכתו ל"נווד" ומהסיכון הכרוך בהריסת ביתו היחיד ללא ערבויות מספקות. 4. פגמים בהליך המינהלי והתנהלות העירייה מחדלי העירייה: נטען כי העירייה והוועדה המקומית פועלות בחריגה מסמכות בכך שהן ממשיכות לדון בבקשה פסולה מעיקרה. הדרת המתנגד: סער מלין על כך שמונעים ממנו גישה למסמכים רלוונטיים בתיק הבניין וכי קיימת "תרבות ניהולית של הדרה והסתרה" כלפי האזרח. 5. הצעה חלופית סער מציע כחלופה את חיזוק וחיידוש הבניין הקיים (במקום הריסתו) ובניית בניין חדש נוסף בחלק הפנוי של החלקה, אשר ישמש בין היתר כדיור מוגן לטובת הקהילה. לסיכום, ההתנגדות מבוססת על שילוב של טענות משפטיות-פרוצדורליות (חוסר הסכמה וחריגה מהתקנות), טענות קנייניות מהותיות וחשש אישי עמוק מפני אובדן הנכס והזכויות עקב פעילות יזמית שלטענתו היא "חמסנית והונאתית".
10	עופר אביטל - מרכז בעלי מלאכה 35, תל אביב - יפו 6382428	התנגדות זהה למס' 7
11	פיליפ שיימן - ת.ד. 732, יודפת 2018000	התנגדות זהה למס' 1
12	צבי סער -	התנגדות זהה למס' 9
13	צבי סער -	התנגדות זהה למס' 9
14	צבי סער -	התנגדות זהה למס' 9

עמ' 121

מידע: 22-02404 רישוי: 25-0210 ת.בניין: 0021-032

#	מתנגדים	נימוק
15	צבי סער - העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146	התנגדות זהה למס' 9
16	צבי סער - העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146	התנגדות זהה למס' 9
17	צבי סער - העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146	התנגדות זהה למס' 9
18	צבי סער - העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146	התנגדות זהה למס' 9
19	צבי סער - העבודה 32, תל אביב - יפו 6382146	התנגדות זהה למס' 9
20	רוני בנצור - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
21	רונית נוימן - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
22	רונית נוימן - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
23	רות השקס דרדיקמן - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
24	שחר נוימן - העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	התנגדות זהה למס' 1
25	שמעון שירי - העבודה 30, תל אביב - יפו 6382140	התנגדות זהה למס' 1

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם למגבלות תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. 2. המבוקש בהקלה אינו מבוקש בתוכניות. גובה הגדרות בתכנית בהתאם להוראות החלות. 3. המבוקש בהתאם להוראות תמ"א 38. הפרסום הינו ליידוע בלבד. 4. הקלה אינה עניינית. מילוי קומת העמודים הינה מכח ובהתאם להוראות תמ"א 38. הפרסום הינו ליידוע בלבד. 5. הבלטת המרפסות המבוקשת הינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, סטייה ניכרת ובהתאם למגבלות תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים.	מומלץ לא לקבל
2		מומלץ לא לקבל
3		מומלץ לא לקבל
4	הצפיפות המבוקשת הינה בהתאם להוראות התוכנית החלה ובנוסף תמריצי	מומלץ לא לקבל

עמ' 122

מידע: 22-02404 רישוי: 25-0210 ת.בניין: 0021-032

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	תמ"א 38.	
5		מומלץ לא לקבל
6		מומלץ לא לקבל
7	המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם למגבלות תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים.	מומלץ לא לקבל
8		מומלץ לא לקבל
9	התקבלה התנגדות ופניות רבות נוספות לאחריה, להלן התייחסותנו: לבקשה בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149, לא ניתן לטעון לאי קבלת הודעה. מסמכי הבקשה מצויים בתיק הבניין הסרוק הפתוח לציבור. הטענות בנוגע לפגיעה בזכויות קנייניות וירושתיות אינן נידונות בועדה, הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד, יש לפנות לערכאות המתאימות. מסלול הבקשה נבחר ע"י עורך הבקשה בהסכמה של הבעלים. אשר רובם, כמצוין, חתומים על התוכנית והביעו הסכמתם לתכנון המבוקש.	מומלץ לא לקבל
10		מומלץ לא לקבל
11		מומלץ לא לקבל
12		מומלץ לא לקבל
13		מומלץ לא לקבל
14		מומלץ לא לקבל
15		מומלץ לא לקבל
16		מומלץ לא לקבל
17		מומלץ לא לקבל
18		מומלץ לא לקבל
19		מומלץ לא לקבל
20		מומלץ לא לקבל
21		מומלץ לא לקבל
22		מומלץ לא לקבל
23		מומלץ לא לקבל
24		מומלץ לא לקבל
25		מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 14.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 11.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.5.25 ותכנית אדריכלית מ - 12.5.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 15 יחידות דיור (13 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:

15.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף ובקומת קרקע

15 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:

2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2.66** 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

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 28.05.2025

בבית משותף ובו מ 14 עד 15 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

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 22/5/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 07.10.2024

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 העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,355.00.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 155.00 יינטעו עצים ברחבי העיר

עץ מספר 2 מסוג אזורית מצויה הנטוע במגרש השכן בקרבת בנייה מתוכננת מיועד לשימור בליווי אגרונום.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 28.05.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 22/5/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.09.2024

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

שדורשת תמ"א 38 היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	12.00	34.00	5.00	כריתה	4,355.00
2	אזדרכת מצויה	10.00	42.00	5.00	שימור	6,646.00
3	וושנינגטוניה חוטית	14.00	26.00	2.00	שימור	6,300.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 04.11.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 8 בגוש 7429 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 15.10.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות לחזית אחורית עד 1.60 מ'
- הקלה עד 10% בקו בניין צידי לשני הצדדים, 3.30 מ' במקום 3.60 מ'
- הבלטת מרפסת קדמית עד 1.20 מ' ובאורך 2/3 מאורך החזית, עפ"י התוכנית המופקדת (506-0292219)
- ביטול מרפסת שירות בדירות
- הגבהת גובה חדר יציאה לגג ללא חריגה מהגובה המותר בתוכנית המופקדת 4.50 מ'
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
- ניווד שטחים לקומת הקרקע מעבר ל- 50% המותר בתוכנית תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת

- ניווד שטחים לקומת הגג עד 65% משטחו
- תכנון יחידת מגורים נפרדת על הגג
- הקלה לתוספת יח"ד, חישוב עפ"י ממוצע 80 מ"ר / יח"ד במקום 85 מ"ר
- הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש עפ"י תמ"א 38,
- בניה על הגג ללא נסיגות בקווי בנין צדדיים

2. אישור פתרון חלופי להסדר 2.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

3. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם למגבלות תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים.
הטענות בנוגע לפגיעה בזכויות קנייניות וירושטיות אינן נידונות בועדה, הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד, יש לפנות לערכאות המתאימות.
מסלול הבקשה נבחר ע"י עורך הבקשה בהסכמה של הבעלים. אשר רובם, כמצוין, חתומים על התוכנית והביעו הסכמתם לתכנון המבוקש.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 9/4/2024 של אהרון ברגר אגרונום בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4,355.00.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#	התנאי
10	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

#	התנאי
1	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.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
9	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. 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. ד. הצמדת מחסנים ליח"ד.
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 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות לחזית אחורית עד 1.60 מ'
 - הקלה עד 10% בקו בניין צידי לשני הצדדים, 3.30 מ' במקום 3.60 מ'
 - הבלטת מרפסת קדמית עד 1.20 מ' ובאורך 2/3 מאורך החזית, עפ"י התוכנית המופקדת (506-0292219)
 - ביטול מרפסת שירות בדירות
 - הגבהת גובה חדר יציאה לגג ללא חריגה מהגובה המותר בתוכנית המופקדת 4.50 מ'
 - כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
 - ניוז שטחים לקומת הקרקע מעבר ל- 50% המותר בתוכנית תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת
 - ניוז שטחים לקומת הגג עד 65% משטחו
 - תכנון יחידת מגורים נפרדת על הגג
 - הקלה לתוספת יח"ד, חישוב עפ"י ממוצע 80 מ"ר / יח"ד במקום 85 מ"ר
 - הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש עפ"י תמ"א 38,
 - בניה על הגג ללא נסיגות בקווי בנין צדדיים
2. אישור פתרון חלופי להסדר 2.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

3. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם למגבלות תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים.

הטענות בנוגע לפגיעה בזכויות קנייניות וירושטיות אינן נידונות בועדה, הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד, יש לפנות לערכאות המתאימות.

מסלול הבקשה נבחר ע"י עורך הבקשה בהסכמה של הבעלים. אשר רובם, כמצוין, חתומים על התוכנית והביעו הסכמתם לתכנון המבוקש.

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

#	תנאים למתן היתר
	תנאי

עמ' 128

מידע: 22-02404 רישוי: 25-0210 ת.בניין: 0021-032

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	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 9/4/2024 של אהרון ברגר אגרונום בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,355.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני

עמ' 129

מידע: 22-02404 רישוי: 25-0210 ת.בניין: 0021-032

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0755	תאריך הגשה	09/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית שינוי שם/שינוי תנאי	

כתובת	נחמני 12	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7451/31	תיק בניין	0056-012
מס' תב"ע	2650, 44, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	412.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דן לשם	נחמני 12, תל אביב - יפו 6579420
בעל זכות בנכס	אלדד חברה לנאמנות בע"מ	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301
עורך ראשי	עמיר פלג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 3 קומות וגג רעפים מעל מרתף, הכוללים: - בקומות מרתף 2 ו-3: הרחבת דיפון דופן דרומית ושינויי פנים. - בקומת מרתף 1: שינויי פנים לתוספת פירים טכניים לאוויר צח ותוספת פתח אוורור חניון במרווח הצד המזרחי, ביטול מבואת הכניסה והרחבת שטח יחידת הדיור המזרחית, שינויי פנים ביחידות הדיור. - בקומת הקרקע: שינויי פנים כולל איחוד 2 יח"ד (סה"כ 2 יח"ד בקומה) ושינוי בחלוקת השטח בין יחידות הדיור. - בקומה א': שינויי פנים כולל איחוד 2 יח"ד (סה"כ 2 יח"ד בקומה) ושינוי בחלוקת השטח בין יחידות הדיור. - בקומה ב': שינויי פנים כולל שינויים בחזית המבואה הקומתית ושינויים בשטחים של 2 יחידות הדיור בקומה. שינויים במהלך המדרגות במבואה הקומתית. - בקומה ג' (גג חלקית): שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ואיחוד יחידות הדיור בקומה ליח"ד אחת, כולל הרחבת שטח הדירה על חשבון הקטנת המבואה הקומתית והצמדת המעלית ליחידת הדיור, תוספת פרגולה לקירוי חלקי של מרפסות הגג בחזית הקדמית והאחורית. - על הגג העליון: שינוי תוואי הגג העליון והרחבת השטח המשותף, סה"כ 8 פאנלים סולאריים, גנרטור ו-9 מעבי מזגנים בשטח הגג המשותף. ביטול שטח גג פרטי וג'קוזי. סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 4 קומות, מעל מרתף, עבור 9 יח"ד.

מצב קיים:

בנין קיים לשימור + מרתפים ומרתף חניה ע"פ היתר מספר 20-0167

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		20-0167	2020	שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 3 קומות וגג

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				רעפים מעל מרתף הכוללים: 1. מרתף חניה אוטומטי עם מעלית רכב בן 5 מפלסים, עבור 12 כלי רכב, ובשאר חלקי המרתף: מרתף 4-: מאגר מים, חדר מכונות וחדר טכני. מרתף 3-: מקלט לשימוש הדיירים. מרתף 2-: 1 דירות גן, חדר גנרטור, נישת אשפה, מילוי אדמה עבור בתי גידול וחלל מקורה למעלית רכב. 2. בכל הקומות: שיפוץ ושימור החזיתות, תוספת מעלית חיצונית במרווח הצדדי מערבי ותוספת מרפסת גזוזטרה עורפית בכל קומה. 3. קומת קרקע: חלוקת השטח הפנימי מחדש להסדרת 3 דירות ומרפסת גזוזטרה לכל אחת מדירות העורף. 4. קומה א': חלוקת השטח הפנימי מחדש להסדרת 3 דירות ומרפסת גזוזטרה לדירה העורפית מערבית. 5. קומה ב': חלוקת השטח הפנימי מחדש להסדרת 2 דירות ומרפסת גזוזטרה לדירה העורפית. 6. קומה ג' חדשה עבור דירה עורפית עם מרפסת גזוזטרה ודירה חזיתית עם מרפסת גג. 7. גג עליון: בחלקו הדרומי גג משותף עבור כל דיירי הבניין עם גישה מגרם המדרגות הראשי ומערכת סולארית משותפת המשרתת את כל אחת מדירות הבניין ומעבי מזגנים. בחלקו הצפוני שטח גג המוצמד לדירה בקומה העליונה וג'קוזי. 8. בחצר: גדרות בגבולות המגרש וגדרות פנימיים להצמדת החצרות המונמכות לדירות בקומה מתחת למפלס הכניסה, פיתוח שטח, נישות למערכות טכניות, ריצופים גיבון ונטיעות. סה"כ בניין בן 4 קומות, מעל מרתף, עבור 12 דירות
	2023	23-0985		הארכת תוקף היתר מס' 20-0167 שניתן בתאריך 24/03/2020 לשלוש שנים נוספות מ-24/03/2023 עד 24/03/2026.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת אבשלום לשם (נאמנות) בע"מ והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח בעל הנכס הרשום בחתימה ידנית וחותמת החברה.

בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 129 והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	נינה עפר - נחמני 14, תל אביב - יפו 6579424	בתמצית: פרטי הבקשה להקלה חסרים פרטים ולכן השלכתם על המבנה הסמוך אינה ברורה. פירוט: 1. התוכנית המתוקנת (אדריכלות) אינה בקובץ PDF המאפשר צפייה בה. 2. התוכנית להגבהת הגג חסרה תוכנית קונסטרוקציה ולכן לא ניתן להעריך בשלב זה את השפעתה על המבנים הסמוכים. 3. אין פרטים טכניים על "הוספת צובר גז חדש". לא ברור היכן יותקן הצובר, באיזה אופן הוא יותקן, מהם צעדי הבטיחות הננקטים בקשר אליו, כיצד ינתן לו שירות. 4. חסרה תוכנית גגון דקורטיבי 2650 ב'. 5. בנחמני 12 קיימת נזילה קבועה של מים ממערכת הביוב ניקוז אשר מתפרצת אחד לתקופה וחודרת לקומות החניה של נחמני 14. אין לאשר כל בניה לפני חידוש בורות הניקוז של נחמני 12 והבטחה כי נזילות אלה יפסקו. רק לאחר השלמת פרטים אלה נוכל להעריך את השפעת הבקשה על נחמני 14. בכבוד רב, נינה עפר

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	טענות ההתנגדות מתקבלות הבקשה נשללת ללא בדיקה מרחבית שכן לא ניתן לבדיקה ההיתר שיצא טרם החלו בבנייתו ופג תוקפו.	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 18.05.2026)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.7.25 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 30.7.25

הבקשה היא לשינויים להיתר מס' 20-0167 בבניין לשימור לפי תב"ע 22650

לאחר השינויים מתוכננים 9 יחידות דיור (8 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

9.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

מתוכנן:

עמ' 133

מידע: 24-01238 רישוי: 25-0755 ת.בניין: 0056-012

7 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכה

חסר:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

הבקשה כוללת תוספת בניה למבנה לשימור מכוח תב"ע 22650.

לפי תב"ע 22650, סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"

המלצה:

1. לאשר הסדר חניה המתוכנן

2. היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650 לא לדרוש הסדר 2.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.05.2025

בית משותף ובו 9 דירות. מוצג מסתור אשפה כחלק מהמבנה ובו 5 מכלי 360 ליטר.
המסתור יכול להכיל את כלי האצירה הנדרשים.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.12.2024

בבקשה זו אין נגיעה לעצים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.05.2025

אשור פיקוד העורף שהוטען אינו תואם את התכנית האדריכלית.
יש להטעין אשור פיקוד העורף מעודכן לבקשה זו לפני ועדה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 20.01.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם החלו בבניה

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 12.01.2025)

חו"ד לתיק ירוק

07-01-2025

נחמני 12 - מבנה לשימור

המבנה בסגנון אקלקטי

בבנה בשנת 1926-1928 ושימש במקור למגורים

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר שינויים זה מבוקשים שינויים פנימיים ובמעטפת המבנה, בהתאם למפורט בבקשה, בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאים הבאים:

- בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, ספי חלונות, ומעקות כללים במבנה המקורי ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולא למנטים המקוריים של המבנה - ללא שינוי.
- שינויים תוספות בהתאם לדרישות כיבוי אש/ בטיחות/ הנגשה יבוצעו בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, לאחר תיאום ואישור מחלקת שימור וללא פגיעה בערכי המבנה.
- מעקות חדרי מדרגות ישוקמו בהתאם לתוספת החמישית - ללא תוספות, ובהתאם לפרטים המקורים כפי שמופיעים בתיעוד המבנה.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
- יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.
- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.
- בתחילת העבודה יסומנו פרטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
- במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
- הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
- פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

- פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
- יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.**

במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון , חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה , עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו". כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה.

החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

עמ' 137

מידע: 24-01238 רישוי: 25-0755 ת.בניין: 0056-012

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.

חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.

לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- 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. איורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מדמים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. **קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.**
- 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.**

עמ' 138

מידע: 24-01238 רישוי: 25-0755 ת.בניין: 0056-012

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו והעברת מערכת גוונים וחומרי גמר בהם בוצע שיקום המבנה.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הדס נבו גולדברשט

מי אביבים - (ע"י 23.01.2025)

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

ללא בדיקה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה שכן מבוקשים שינויים כלפי היתר אשר אינו בתוקף וטרם החלו בדיקתו. לא ניתן לבדוק הבקשה כל נדרש להגיש בקשה חדשה לתוספות ושינויים.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רוני רבנר: יצא תיק מידע, בקשה לתוספות ושינויים בבניין לשימור, אני לא יודעת למה הבקשה הגיעה לפה ולא נסגרה. העבודה בשטח לא התחילה, ועכשיו הם הגישו את השינויים.
ליאור שפירא: לא ניתן לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

ללא בדיקה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה שכן מבוקשים שינויים כלפי היתר אשר אינו בתוקף וטרם החלו בדיקתו. לא ניתן לבדוק הבקשה כל נדרש להגיש בקשה חדשה לתוספות ושינויים.

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	24-1683	תאריך הגשה	04/12/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	חובבי ציון 10	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6910/19	תיק בניין	0092-010
מס' תב"ע	2710, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	561.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבאטיס החזקות בע"מ	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	שושנה בן דוד	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	אורי דרהם	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	עופרה גרנטמן	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	עדי כהן	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	אביגיל גרץ	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	יעל רגב	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	זינרייך אברהם	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	אילן שביט	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	אביטל הרלינג	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	נטע הראל	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	יוסי כהן	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	ליאת ווייס	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	איריס כהן	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	מנשה נוימן	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	מינה שפר	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	אסף אונגר	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	ג'אן פייר טואטי	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	אסתר סולטן	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
בעל זכות בנכס	ארגון יוצאי מרכז אריופה	חובבי ציון 10, תל אביב - יפו 6314812
עורך ראשי	יוסף שור	בן שמן 6, תל אביב - יפו 6744233
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן חן וישליצקי	נהר הירדן 16, קרית אונו 5545042
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים שולץ	האשל 12, רמת גן 5243516

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים, תוספות וחיזוק בבניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף, עבור 15 יח"ד, הבנוי במפלסים מפוצלים, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, כמפורט:
1. בכל הקומות: הוספת קירות מעטפת לטובת חיזוק, מעלית פנימית בשטח גרעין המדרגות עם עצירה בכל הקומות.

2. בקומת המרתף הגלויה חלקית: הרחבת תוואי ושטח המרתף עבור סידור שני משרדים בנוסף למקלט קיים כולל ממ"מ וחצר צמודה לכל משרד עם כניסה משטח הקומה וכניסה חיצונית מהחצר.
3. בקומת הקרקע: שינויי פנים ותוספת שטח ע"י סגירת קומת עמודים חלקית כולל סגירה חלקית של הרצועה המפולשת עבור שינוי דלת הכניסה והסדרת מבואת כניסה לבניין, סידור יחידת דיור נוספת ל-3 הקיימות כולל ממ"ד ותליית כביסה בשטח הדירה, והסדרת חדר אשפה, תוספת מסתורי מערכות. סגירת מרפסות בחזיתות הצד ליחידות הדיור הקיימות ופתיחת המרפסות בחזית האחורית. תוספת מסתורי כביסה לכל אחת מיחידות הדיור הקיימות.
4. בקומות 1,2,3 קיימות: פתיחת מרפסות קיימות בחזית הקדמית והאחורית, תוספת מסתור כביסה ליחידות הדיור.
5. על הגג הקיים, קומה 4: הריסת חדר הכביסה ובניית קומה מלאה בתוואי הקומות מתחת עבור 4 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה סגורה לכל יח"ד.
6. קומה 5 חלקית חדשה: עבור יחידת דיור אחת בשני מפלסים עם חדר שיפור מיגון, 2 מסתורי כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה בחזית האחורית ובריכת שחיה במרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית, מדרגות עליה פנימיות לשטח גג עליון מוצמד.
7. על הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 5 עם גישה במדרגות פנימיות פרטיות משטח הדירה, 11 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
8. בחצר: הקמת נישות לטובת פחי אשפה, גז ויחידות מיזוג לאורך גדר הצד המערבית, הזזת מדרגות הכניסה לבניין ושבילים מרוצפים וגינון.
- סך הכך לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 21 יח"ד (15 קיים + 6 חדשות) ו-2 משרדים.

מצב קיים:

בית בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור 15 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		90	1957	לבניין בית בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור 15 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 17 חלקות משנה. הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי זכויות ב-15 חלקות משנה.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 236 ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו- 6 אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2363: 5 קומות		
	לפי תמ"א 38: קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג		

עמ' 141

מידע: 23-00471 רישוי: 24-1683 ת.בניין: 0092-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חלקית התאמה למופקדת: לא יחרוג מ-5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב חובבי ציון	4.00 מ'	2.49 מ' קיים+חיזוק. ניתן לאשר.	
צדדיים	3.60 מ'	צפוני ודרומי: 2.26 מ' קיים+חיזוק. ניתן לאשר.	
אחורי:	5.00 מ'	4.70 מ' קיים+חיזוק. ניתן לאשר.	
תוספת זכויות בניה:	לפי התכנית המופקדת: בניה קיימת בהיתר + קירות חיזוק	בקומות הקיימות - ללא תוספת שטח	
	תמ"א 38: קומה + קומה בתכסית 65% (=214.50 מ"ר) התאמה למופקדת: לא יעלו על 200% משטח בנוי קיים/ במגרש גדול מ-500 מ"ר זכויות הבניה לא יעלו על 390% מגודל המגרש - 2,187.9 מ"ר - הקטן מביניהם.	בהתאם	
צפיפות:	בקומות הקיימות: 4 יח"ד בכל קומה * 3 קומות = 12 + 3 יחידות דיור אחד בקומת הקרקע = 15 יח"ד קיימות בהתאם למספר יח"ד בקומה טיפוסית קיימת (4 יח"ד) + 3 יחידות דיור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = 7 יח"ד התאמה למופקד:	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מספר יחידות דיור המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יחידות הקיים בקומות הטיפוליות - 4 יח"ד	מבוקשת תוספת 6 יח"ד. בהתאם.	
גובה קומה	3.30 מ' התאמה למפקדת: 3.40 מ' מדוד מרצפה לרצפה.	3.30 מ'	
מרפסות	לפי תכנית 2720 ניתן להקים בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בנייה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבניין, גם אם הן חורגות מקו הבניין.	בהתאם	
קומת הגג תכנית	65% תכנית מהקומה העליונה = 214.50 מ"ר	בהתאם	
נסיגות	3.00 מ' מקו החזית הקדמית	בהתאם	
גובה הקומה ברוטו	1.20 מ' משאר החזיתות (לפי תכנית ג'). ברוטו 4.50 מ' התאמה למפקדת: לא יעלה על 65% משטח הגג.	ללא נסיגה מחזיתות הצד. בהתאם בהתאם	התבקשה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.

התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות הקיימות	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק. שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	בהתאם	
בקומות התוספת:	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות הקיימות ולא תותר	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סגירתן	בהתאם	
קומת גג חלקית חדשה:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה	בהתאם	
חומרי גמר:	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומת מרתף אחת.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.54 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	משרד / מקלט	פורסמה הקלה, ראה התייחסות להקלות. עם זאת לא רשום משרד למקצוע חופש. ניתן תנאי לתיקון
משרדים גובה חדר המיועד למטרה עיקרית	מרתפים אשר נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות (כגון מחסן וכיו"ב), הכל לפני תחילת תכנית "ע"- מרתפים (28.11.1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטריד למגורים. תקנות התכנון והבנייה: 2.50 מ'	מבוקש אישור בדיעבד לשימוש של שני משרדים.	פורסמה הקלה, ראה התייחסות להקלות. עם זאת לא רשום משרד למקצוע חופש. ניתן תנאי לתיקון. בהתאם להיתר הבניה הותר במרתף מקלט בלבד לפי רישום הבית המשותף עולה כי נוספו יחידות ללא היתר לפני תחילת תכנית ע'.
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15%	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחים חדירי מים		

התאמה לתקנות:

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

הערות נוספות:

1. ניתן לאשר את השימוש החורג המבוקש שכן בהתאם להוראות סעיף 2.ב.10 בתכנית ע"1: בבנייני מגורים קיימים אשר בהם נבנו מרתפים בהיתר או שלא בהיתר לשימוש כשטחי שירות רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים ולמקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד למגורים, גם אם המרתף בבעלות פרטית. בבקשה הנדונה השטח המבוקש הינו בבעלות פרטית והשימוש המבוקש הינו בהתאם להוראות התכנית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר
2	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3	הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר ע"פ תמ"א 38
4	תוספת 1.5 קומות מורחבות ע"פ תמ"א 38
5	הגדלת תכסית 2 המשרדים במרתף ל 75.7% וזאת ללא חריגה מ 40% המותרים לכל משרד בנפרד.
6	הקמת בריכה שחיה פרטית במרפסת הגג
7	בניית קומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
8	הגבהת גובה קומת הגג ל - 2.90 במקום 2.50 המותרים לפי תכנית ג'.
9	הגבהת גובה הבניה על הגג עד לגובה של 4.5מ' במקום ה 4מ' המותרים.
10	הגבהת תכסית הבניה של קומת הגג ל 65% ומעל 50% המותרים
11	ניוד זכויות בין הקומות
12	תכנון פרגולה מבטון בקומת הגג
13	בניית פרגולה בקומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
14	תוספת 6 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 15 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל
15	ביטול זיקת הנאה ע"פ תב"ע 2363 "לב תל אביב אזור א".
16	אישור בדיעבד להרחבת שטח המרתף ושימוש למשרדים למקצוע חופשי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38
2	אינה הקלה אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38

#	התייחסות
3	אינה הקלה אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38
4	אינה הקלה אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38. מבוקשת תוספת של 1.65 מ' בהתאם להוראות התמ"א.
5	הקלה אינה רלוונטית שכן הוראה זו חלה על "בנייני מגורים קיימים בהם בנויים המרתפים בהיתר שניתן לאחר 1985". במקרה הנדון מדובר בשטח מרתף שנבנה לא בהיתר, והיתר המקור של המרתף הינו משנת 1957.
6	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת.
7	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובמסגרת השטחים הניתנים. ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת.
8	אינה רלוונטית קומת הגג הינה מכוח תמ"א 38.
9	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת.
10	אינה נדרשת. בתוספת קומה אחת מכוח התמ"א 38 ניתן לאשר עד 65% תכסית על הגג.
11	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובמסגרת השטחים הניתנים. ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת.
12	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת.
13	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת.
14	אינה הקלה אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38
15	נושא רחובות משולבים נבחן בזמנו. לאור כך שאושרו הקלות דומות באזור ולאור כך שקיימת מגמת התכנון באזור (שקבלה התייחסות בתכנית רובעים 5-6), ניתן לאשר את ההקלה.
16	אינה הקלה כי אם פרסום לידוע, ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 07/04/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 14.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 28.10.2025

הבקשה כוללת:

תוספת קומות ובהן 6 יח"ד, מהן 5 בשטח עד 120 מ"ר ודירה 1 בשטח של מעל 120 מ"ר ושטחי משרד בשטח של 105 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

6.76 מקומות חניה לרכב פרטי (6.33 עבור מגורים ו-0.43 לשטחי המשרד)

1 מקומות חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

1 מקומות חניה לאופנועים בקומת הקרקע

6 מקומות חניה לאופניים (3 בשטח הפיתוח ו-3 בחדר אופנים משותף בקומת הקרקע

חסר:

6.76 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6.76 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין,

עמ' 146
מידע: 23-00471 רישוי: 24-1683 ת.בניין: 0092-010
יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 28.10.2025

מוצג חדר אשפה ובו מכלים
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 14/9/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 16.06.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,390.00.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,290.00 יינטעו עצים ברחבי העיר המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב בר 26.01.2025

מבוקש שיפוץ המקלט הקיים כפתרון מיגון בקומת המרתף עבור הדירות הקיימות ומרחבים מוגנים עבור המשרדים.
נטען אישור פיקוד העורף לפטור.
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 29.05.2025

המלצה: לאשר את התחנה

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 29.06.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוויק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה, אמצעי להתגברות על הפרש גובה בדרך לדירות החדשות 20,21, רוחב דרך למשרדים החדשים במרתף ואמצעי להתגברות על הפרש הגובה בדרך אליהם.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.03.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.00	16.00	1.50	כריתה	
3	אילנטה בלוטית	7.00	12.00	3.00	כריתה	
4	אילנטה בלוטית	12.00	30.00	5.00	כריתה	
5	אילנטה בלוטית	10.00	28.00	4.00	כריתה	
6	פלפלון דמוי-אלה	9.00	50.00	6.00	שימור	3,768.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	יוקה מינים שונים	7.00	13.00	1.50	כריתה	
8	זית אירופי	8.00	20.00	7.00	שימור	2,562.00
9	פלפלון דמוי-אלה	4.00	17.00	7.00	כריתה	
10	פלפלון דמוי-אלה	5.00	26.00		כריתה	
11	פיקוס השדרות	4.00	25.00	4.00	כריתה	2,355.00
12	פיקוס השדרות	4.00	20.00	2.00	כריתה	1,507.00
13	פיקוס השדרות	4.00	16.00	2.00	כריתה	
14	פיקוס השדרות	4.00	14.00	2.00	כריתה	
15	פיקוס השדרות	4.00	15.00	2.00	כריתה	
16	יוקה מינים שונים	6.00	17.00	2.00	כריתה	
17	פיקוס השדרות	4.00	17.00	2.00	כריתה	
18	פיקוס השדרות	4.00	16.00	2.00	כריתה	
19	פיקוס כינורי	10.00	26.00	6.00	כריתה	1,528.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח.
המבוקש טרם נהרס (תוספות המסומנות בתכנית בצבע צהוב), טרם החילו לבנות בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 19 בגוש 6910 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

יש להטעין תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

סומן בצהוב להריסה את הפילר החורג לחלקה 76 בגוש 6910 ובנוסף סומן מיקום נישא לפילר המוצע להעתקה בתוך גבולות המגרש הפרטי.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של הפילר.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.08.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיצוק בבניין קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד, שחיצוקו נדרש מפני רעידת אדמה.
סך הכך לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 11 יח"ד (6 קיים+5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת בריכה שחייה פרטית במרפסת הגג
- בניית קומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
- הגבהת גובה הבניה על הגג עד לגובה של 4.5 מ' במקום ה 4 מ' המותרים.
- ניווד זכויות בין הקומות
- תכנון פרגולה מבטון בקומת הגג
- בניית פרגולה בקומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
- ביטול זיקת הנאה ע"פ תב"ע 2363 "לב תל אביב אזור א".

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- תוספת 1.65 קומות מורחבות ע"פ תמ"א 38
- הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר ע"פ תמ"א 38
- תוספת 6 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 15 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.

2. אישור שימוש חורג למשרדים למקצוע חופשי במרתף.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 6.76 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

4. אישור פטור ממידות מעלית נגישה, אמצעי להתגברות על הפרש גובה בדרך לדירות החדשות 20,21, רוחב דרך למשרדים החדשים במרתף ואמצעי להתגברות על הפרש הגובה בדרך אליהם, בהתאם לאישור נציב הנגישות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוף מבנים לפני תחילת השיפוף, 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,390.00.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
	אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	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	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
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#	התנאי
2	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
8	*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.
9	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
10	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
11	הריסה בפועל של הפילר החורג
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008-2 מתאריך 27/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיזוק בבניין קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה. סך הכך לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 11 יח"ד (6 קיים+5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת בריכה שחייה פרטית במרפסת הגג
- בניית קומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
- הגבהת גובה הבניה על הגג עד לגובה של 4.5 מ' במקום ה 4 מ' המותרים.
- ניווד זכויות בין הקומות
- תכנון פרגולה מבטון בקומת הגג
- בניית פרגולה בקומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
- ביטול זיקת הנאה ע"פ תב"ע 2363 "לב תל אביב אזור א".

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- תוספת 1.65 קומות מורחבות ע"פ תמ"א 38
- הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר ע"פ תמ"א 38
- תוספת 6 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 15 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.
- 2. אישור שימוש חורג למשרדים למקצוע חופשי במרתף.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 6.76 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

4. אישור פטור ממידות מעלית נגישה, אמצעי להתגברות על הפרש גובה בדרך לדירות החדשות 20,21, רוחב דרך למשרדים החדשים במרתף ואמצעי להתגברות על הפרש הגובה בדרך אליהם, בהתאם לאישור נציב הנגישות.

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	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,390.00.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	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	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

#	תנאי
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	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.
7	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
8	הריסה בפועל של הפילר החורג
9	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.

צוות התנגדויות

מספר בקשה מסלול	24-1288	תאריך הגשה	16/09/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	דיזנגוף 151	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/105	תיק בניין	0187-151
מס' תב"ע	1,219,2710,3616א,58,9077, תמ"א/1	שטח המגרש	312.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דרור לקריץ	דיזנגוף 151, תל אביב - יפו 6346128
בעל זכות בנכס	שושנה לקריץ	דיזנגוף 151, תל אביב - יפו 6346128
בעל זכות בנכס	אברהם לקריץ	דיזנגוף 151, תל אביב - יפו 6346128
בעל זכות בנכס	דרור לקריץ	דיזנגוף 151, תל אביב - יפו 6346128
בעל זכות בנכס	רון לקריץ	דיזנגוף 151, תל אביב - יפו 6346128
עורך ראשי	גלעד כהנא	כסופים 40א, הרצליה 46500
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בדיזנגוף 149 אשר הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור, כמפורט: 1. <u>בקומת הקרקע</u>: קירות חיזוק בתוואי הבניין, הריסת מירב האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוספת שלטח עבור תוספת מחסן ליחידה מסחרית בהמשך לקיר משותף, שינויי פנים ביחידת דיור קיימת ותוספת שטח עבור ממ"ד. 2. <u>בקומות הקיימות 1,2</u>: קירות חיזוק בתוואי הבניין, הריסת מירב האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוספת שטח עבור תוספת ממ"ד ליחידת הדיור בחזית הקדמית בהמשך לקיר משותף, שינויי פנים ביחידת דיור קיימת ותוספת שטח עבור ממ"ד והרחבת מרפסת הגזזטרה בחזית האחורית וסגירתה בסגירה קלה. 3. <u>על הגג הקיים</u>: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (3,4,5) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. מרפסות גזזטרה סגורות בחזית אחורית. 4. <u>קומת גג חלקית חדשה</u> עבור יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, וחדר יציאה לגג עבור יחידת הדיור בחזית האחורית בקומה 5, מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה וגישה מגרעין המדרגות ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית. 5. <u>על הגג העליון</u>: 8 מערכות סולאריות בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. 6. <u>בכל קומות הבניין</u>: בניית מהלך המדרגות בגרעין המדרגות הקיים מחדש, הוספת מעלית פנימית בשטח והרחבתו בדופן החזית הצדדית הצפונית, תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית הצד הצפונית, הרחבת מרפסות הגזזטרה הקיימות בחזית הצד הדרומית וסגירתם בסגירה קלה, <u>בחצר</u>: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, שינויים בגדר צדדית צפונית, והסדרת נישא למערכות

מים, לחנית אופנים ולאשפה בצמוד לגדר צפונית צדדית.
סה"כ לאחר שינויים ותוספות - בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע (2 חנויות קיימות), עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות.

חמצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1269	1933	בנין בן קומה אחת עבור 1 יח"ד
		134	1934	הוספת יח"ד בקומה א' ובניין קומה ב' עבור 2 יח"ד. סה"כ בנין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.
		881	1935	לבניין קומה ג' עבור 2 יח"ד. סה"כ בנין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.
		171	1951	הסבת 1 יח"ד בקרקע ל-2 חנויות. סה"כ בנין בן 3 קומות עבור 5 יח"ד ו-2 חנויות.
		556	1954	הוספת יח"ד על הגג סה"כ בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות.

בעלויות:

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

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב דיזנגוף	4.00 מ' (לא כולל מרפסות)	3.83 מ' קיים.	
צדדי צפוני	3.00 מ'	2.00 מ' עבור בנייה חדשה להרחבת גרעין המדרגות. 2.66 מ' קיים + חיזוק	ניתן לאשר עבור מקום למעלית בשטח הבניין, נדרש לשם נגישות.
צדדי דרומי	0.00 מ' בקיר משותף ו- 2.50 מ' בהמשך לקיר משותף. ניתן לאשר הארכת הקיר מהמשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149	1.00 מ' עבור ממ"ד בהמשך לקיר משותף. בוצע פרסום והתקבלו התנגדויות. 2.31 מ' קיים + חיזוק 1.53 מ' מרפסת קיימת בהיתר	ניתן לאשר ראה ההתייחסות להתנגדויות. ראה הערות נוספות.

עמ' 155

מידע: 24-00917 רישוי: 24-1288 ת.בניין: 0187-151

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לאחור קווי בניין לממ"דים: לצד צפון: לאחור:	לחוק. 5.00 מ' (לא כולל מרפסות) 2.00 מ' 3.00 מ'	4.91 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר 2.00 מ' 3.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן) בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	בהתאם בהתאם	
צפיפות: בקומות התוספת:	7 יח"ד לפי 462 מ"ר שטחים כוללים בהתאם למפתח 65.	6 יח"ד	
שטח יח"ד:	- שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.	בהתאם	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	קומות טיפוסיות בהתאם. קומת גג חלקית	
מרפסות: (הבלטה בתחום אזור ההכרזה) חזית קדמית: חזית עורפית : שטח: שטח ממוצע: תוספת מרפסות:	 בקומת התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד	 בהתאם הבלטת מרפסות חדשות בהתאם לקיימות בהיתר. בהתאם בהתאם בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן בכל צורה שהיא.	מבוקשת סגירת כל המרפסות אחורית בסגירה קלה.	
בנייה על הגג: שטח ותכסית: נסיגה לחזית קדמית: נסיגה לחזית אחורית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): מתקנים טכניים על גג הבניין (שימושים וגישה):	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר. (=100מ"ר) 3.00 מ' 0.00 מ' 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	בהתאם. 3.00 מ' 2.31 מ' 4.50 מ' בהתאם	
מצללה על הגג: נסיגות ממעקה הגג גובה	לא יפחת מ - 1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	בהתאם 3.00 מ' כמו כן לא צורף פרט וחומר המצללה.	
מסתורי כביסה: בקומת התוספת:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה	בהתאם	

עמ' 157

מידע: 24-00917 רישוי: 24-1288 ת.בניין: 0187-151

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

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות הקיימות:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	בהתאם.	
	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	בהתאם	
בקומות התוספת:	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	בהתאם	
קומת גג חלקית חדשה:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם בהתאם בהתאם	
מרפסות	בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים.	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	בהתאם	
חומרי גמר:	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

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

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה נעשה פרסום לפי סעיף 149 לחוק עבור הארכת הקיר המשותף עם בניין 149. בהתאם להוראות תכנית רובע 3 ניתן להתיר הארכת קיר משותף בכפוף לפרסום והסכמת הגובלים, מאחר והמגרש הגובל אינו בתחום תכנית רובע 3 הרי שהוראה זו איננה רלוונטית, ויש לראות בפרסום שבוצע כפרסום לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. הפרסום משקף בניה בגבול מגרש בהמשך לקיר המשותף, בפועל לאחר תיקונים מוצעת בניה בנסיגה של 1 מ' באופן המיטיב עם המתנגדים ביחס לבקשה המקורית שהוגשה. למען הזהירות נעשה פרסום נוסף כמפורט מטה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הארכת הקיר המשותף עם בניין 149.
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1 מ' במקום 2.5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מבוקשת הארכת הקיר המשותף, ההקלה מתייתרת.
2	ניתן לאשר עבור ממ"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, בהמלצת מחלקת השימור ומחלקת התכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 20/04/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ורד ניר ברא"ז נכסים בע"מ - דיזנגוף 149, תל אביב - יפו 6346126, עזרא פתאל נכסים בע"מ - דיזנגוף 149, תל אביב - יפו 6346126	הוגשה התנגדות הבעלים בבניין השכן לבקשה בקיר משותף באמצעות עורך דינם. להלן עיקרי הטענות: 1. הדבר יגרום לעיוותים תכנוניים ולפגישת חמורה בזכויות המתנגדים. 2. בניה בהמשך לקיר המשותף ללא הסכמת המתנגדים מהווה סטייה ניכרת להוראות התוכנית. 3. קבלת הקלה תגרום במקרקעי המתנגדים למטרדים רבים, תמנע מהמתנגדים שימוש סביר במקרקעיהם, תפגע באופן קשה באיכות חייהם ותגרום ירידה בערך המקרקעין. 4. קירות החיזוק לכיוון רחוב דיזנגוף בולטים לתחום זיקת ההנאה 5. חדר המדרגות הוגדל והובלט אל מעבר לקונטור הבניין. 6. חדר המדרגות בגג העליון בולט מעבר ל-4.5 מ' המותרים 7. ניקוז המרפסות המוצע אינו מספק

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	(1) 2) מדובר בהקלה בקו בניין לצורך תוספת מגדל ממ"דים בהתאם לתקנות. לא מתבקשת הארכת קיר משותף בהתאם לפרסום המקורי ולכן לא נדרשת הסכמה. הבקשה תוקנה בהרחקה של 1 מ' מקו המגרש, בהמלצת צוות התכנון ומחלקת השימור. ניתן לאשר. ראו הערות נוספות. (3) הטענה הינה קניינית, יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד. יובהר כי לצד טענות המתנגדים עומדת גם זכותם של מבקשי ההיתר לממש את תכנית רובע 3 ולהסדיר מרחב מוגן לדירותיהם. (4) הטענה אינה נכונה. העמודים מחוזקים בפנים החנות ואינם חורגים לתחום זיקת ההנאה. (5) ההבלטה המבוקשת ניתנת לאשר עבור מקום למעלית בשטח הבניין, נדרש לשם נגישות. (6) ניתן לאשר הגבהת חדר המדרגות והמעלית עד 5.00 מ'. המבוקש בהתאם. (7) הטענה אינה עניינית. הבקשה מצווה ביועץ אינסטלציה ומתקבל היתר באישורו.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 17.05.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 17.05.2026**הבקשה כוללת:**

תוספת 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים ובו 6 יחידות דיור קיימות ומסחר קיים.

דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

6 מקומות חניה לאופניים

עמ' 160

מידע: 24-00917 רישוי: 24-1288 ת.בניין: 0187-151

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

6 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

חוות דעת:

היות והבקשה היא לתוספת בניה ובשל מאפייני המגרש (זיקת הנאה בעומק כ- 4 מטר, קיר משותף עם הבניין השכן וקו בניין צדי קטן מ3 מטרים) לא ניתן לתכנן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מס' 16 - ככר רבין)

יש לאוסף את טבלת מאזן החניה אל התוכנית האדריכלית (מוצג 100)

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 03.03.2025

בית משותף, ובו 12 דירות+ 70 מ"ר מסחר:

כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תכנון האשפה מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 04.02.2024

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 1 כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2,355.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 255.00 לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 03.03.2025

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 14.02.2024

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

עמ' 161
מידע: 24-00917 רישוי: 24-1288 ת.בניין: 0187-151
אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדרות	13.00	100.00	10.00	שימור	94,200.00
4	פיקוס השדרות	13.00	120.00	10.00	שימור	135,648.00
5	פלפלון דמוי-אלה	5.50	35.00	6.00	שימור	2,769.00
6	אזדרכת מצויה	8.00	25.00	6.00	כריתה	2,355.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י כפיר אלול 10.04.2024)
המבוקש טרם בנוי
טרם נהרס

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.02.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שירה כהן 15.09.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 105 בגוש 7078 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן תחום זיקת הנאה בתוכנית הקרקע ובחתך B-B.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה תקין.

תנאי לתעודת גמר
רישום בפועל ע"ש העירייה של זיקת הנאה.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 18.02.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בדיזנגוף 149 אשר הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור,

סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע (2 חנויות קיימות), עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

כולל ההקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1 מ' במקום 2.5 מ' המותר.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הצורך בהסכמה לבניה בהמשך לקיר משותף. מגדל הממ"דים מבוקש בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת והבקשה תוקנה בהתאם ותכנון הממ"ד השתנה והינו בהרחקה של 1 מ' מקו המגרש, בהמלצת צוות התכנון ומחלקת השימור. ניתן לאשר. יתר הטענות אינן נכונות, אינן ענייניות וקנייניות אשר הועדה לא דנה בהן מאחר ומדובר בהקלה לצורך ממ"ד קיימת חשיבות לאישור ההקלה.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

הערה: טיוטת חוו"ד מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 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 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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,355.00 ₪.
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	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.
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
10	רישום בפועל ע"ש העירייה של זיקת הנאה.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בדיזנגוף 149 אשר הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור, סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע (2 חנויות קיימות), עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).
- כולל ההקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1 מ' במקום 2.5 מ' המותר.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הצורך בהסכמה לבניה בהמשך לקיר משותף. מגדל הממ"דים מבוקש בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת והבקשה תוקנה בהתאם ותכנון הממ"ד השתנה והינו בהרחקה של 1 מ' מקו המגרש, בהמלצת צוות התכנון ומחלקת השימור. ניתן לאשר. יתר הטענות אינן נכונות, אינן ענייניות וקנייניות אשר הועדה לא דנה בהן מאחר ומדובר בהקלה לצורך ממ"ד קיימת חשיבות לאישור ההקלה.
3. אישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

הערה: טיוטת חוו"ד מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

#	תנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,355.00 ₪.
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	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.
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
10	רישום בפועל ע"ש העירייה של זיקת הנאה.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

עמ' 166
מידע: 24-00917 רישוי: 24-1288 ת.בניין: 0187-151

#	תנאי
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.

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	25-0593	תאריך הגשה	18/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	סמטת התבור 11	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7227/14	תיק בניין	0371-011	
מס' תב"ע	1200, 2710, 44, 4429, 9086, ג, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	174.00	
	תמ"א 3/38			

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	מיטל להבי	התבור 11, תל אביב - יפו 6525511	
בעל זכות בנכס	מיטל להבי	התבור 11, תל אביב - יפו 6525511	
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397	
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בניין קיים למגורים בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד בקיר משותף מלא עם הבניין ממזרח, הכוללים: - בקומת המרתף: הרחבת תוואי קומת המרתף הקיימת עבור חדר כושר ופיר מעלית. - בקומת הקרקע: שינויי פנים ותוספת שטח עבור ממ"ד ליח"ד קיימת, סגירת מרפסת בחזית הקדמית בסגירה קלה, תוספת מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית. - בקומה 1 קיימות: בכל קומה, שינויי פנים ותוספת שטח עבור ממ"ד ליח"ד קיימת, פתיחת מרפסת בחזית הקדמית שנסגרה ללא היתר וסגירתה מחדש בסגירה קלה, תוספת מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית. - על הגג הקיים (קומה 3 חדשה): הריסת חדר הכביסה הקיים על הגג ובניית קומה בתוואי הקומה הקיימת המורחבת עבור 1 יח"ד, עם ממ"ד, מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית, ומרפסת גזוזטרה סגורה בסגירה קלה בחזית הקדמית. - תוספת קומה 4 חדשה: בניית קומה בתוואי הקומה הקיימת המורחבת עבור 1 יח"ד, החלק התחתון לדופלקס, עם ממ"ד, מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית, ומרפסת גזוזטרה סגורה בסגירה קלה בחזית הקדמית. - תוספת קומת הגג חלקית: מפלס עליון ליחידת הדופלקס בקומה 3 עם 2 מרפסות גג (קדמית ואחורית מקורות חלקית בפרגולה בנויה). - על הגג העליון: 4 מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית בחזית האחורית הכולל תחנות עצירה בקומות ופירי מערכות טכניים, וקירות במעטפת לחיזוק הבניין. - בחצר: הריסת בניה שנבנתה ללא היתר במרווח הקדמי והאחורי, פיתוח שטח גינון, ריצוף ונטיעות, הסדרת מסתור לאשפה במרווח האחורי, פיר לחשמל ובלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות ו- 2 חדשות)

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד בקיר משותף מלא עם הבניין ממזרח.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		617	1946	לבניין מגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד, בקיר משותף מלא עם הבניין ממזרח

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 חלקות משנה בבעלות שני בעלים פרטיים.
על הבקשה חתומה בעלי הזכויות ב-2 מחלקות המשנה לה 52% ברכוש המשותף.
לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36' ובוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (44, מדיניות לרובעים 5 ו-6 מחוץ לאזור ההכרזה) ובהתאמה לתכנית רובע 5-6 מופקדת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 44 2 קומות (קיימות 2 קומות) + לפי תמ"א 38 ומדיניות ברובע 5 ו-6: 2 קומות בקונטור + קומת גג חלקית 50% סה"כ: 4 קומות וקומת גג חלקית ----- תכנית 4320 מופקדת - 5 קומות וקומת גג חלקית	4 קומות וקומת גג חלקית בהתאם למותר	
קו בניין	4 מטר (קדמי)	3.69 מטר קיים + חיזוק.	ניתן לאשר.
קו בניין צדדי 1	מערבי: 3 מטר	2.03 מ' קיים בהיתר + קירות חיזוק	ניתן לאשר.
קו בניין צדדי 2	מזרחי: 0.00 מטר בקיר משותף / 2.50 מ' בהמשך לקיר המשותף.	0.00 מ' קיים בהיתר + בהמשך לקיר משותף עבור ממ"ד.	בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות. הוצגה הסכמה פוזיטיבית של בעלי הזכויות במגרש הסמוך.
קו בניין אחורי	5 מטר ----- תכנית 4320 מופקדת 50 מ' / בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי.	4.05 מ' קיים + חיזוק 2.65 מ' עבור תוספת פיר מעלית הנ"ל תואם את התכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6.	ניתן לאשר. בהתאם להוראות 2710 לתוספת מעליות (ראה בהמשך)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניה לממ"דים אחורי	3.00 מ'	3.00 מ' אחורי	
צדדי	2.00 מ'	0.00 מ' צדדי	בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות. הוצגה הסכמה פוזיטיבית של בעלי הזכויות במגרש הסמוך.
זכויות בניה	תותר תוספת שטח 25 מ"ר ליח"ד כולל שטח ממ"ד לכל יח"ד קיימת כדין בבניין הטעון חיזוק + מרחב מוגן / חדר מחוזק (שיפור מיגון. + בנייה בקונטור המותר של קומה מורחבת עליונה. ----- תכנית 4320 מופקדת תוספת זכויות 200% קיים: 128X2=256 מ"ר	תוספת ממ"ד לכל דירה קיימת בהתאם למותר בהתאם	
גובה קומה	3.30 מ'	3.25 מ'	
מספר יחידות דיור למגרש	לפי תכנית 44: 3.13 יח"ד לפי תמ"א 38: בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין (1) יחידות דיור עפ"י היתר). בהתאם למדיניות לרובעים 5 ו-6: בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר. = 1 יח"ד סה"כ 4 יח"ד ----- תכנית 4320 מופקדת מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה מס' יח"ד אשר לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בקומה הטיפוסית על פי היתר הבניה.	2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד בקומות החדשות + חדר יציאה לגג סה"כ: 4 יח"ד הנ"ל תואם את התכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6.	
בניה על הגג תכסית: נסיגות:	50% (= כ-43 מ"ר) תותר תוספת קומה חלקית	בהתאם למותר הוגשה הקלה לטובת המשך גרם המדרגות שניתן לאשר.	

עמ' 170

מידע: 23-00036 רישוי: 25-0593 ת.בניין: 0371-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית. ----- תכנית 4320 מופקדת - 65%	3.00 מ' הנ"ל תואם את התכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6.	

תוספת מעלית חיצונית - תכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מגדל המעלית	לא יעלה על גובה הבניין, בכל מקרה לא יעלה על 3.40 מ'.	בהתאם	
חריגה מקו בניין צידי או אחורי.	בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש ומשלוח הודעות לחלקה גובלת.	2.65 מ' גישה בהתאם.	
במבנה בן 3 קומות או יותר מספר תחנות עצירה:	מינימום 2 תחנות עצירה.	5 תחנות עצירה.	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	קומה אחת	
גובה	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות)	בהתאם למותר	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	חדר כושר משותף.	
תכסית :	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% = 42 מ"ר	בהתאם נותר כ-21.8% חלחול.	

הנחיות עיצוביות למגרשים באזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בחזית קדמית	חיזוק מעטפת הבניין במישור אחיד, ללא הבלטת אלמנטי חיזוק שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים לרבות, מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'		
בקומות התוספת	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ועיצובן כדוגמתן. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.		
מרפסות וסגירתן	בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות לחזית קדמית	בהתאם.	
	באם קיימות מרפסות בקומות הקיימות, יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים לרבות עיבוי רצפת המרפסת	בהתאם.	
	-סגירת מרפסות בקומות הקיימות בתנאי אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין וחידוש כולל של החזית. -סגירת המרפסות תהיה אחידה לכלל המרפסות ולכל גובה המרפסת ובבנייה קלה -לא תותר סגירת מרפסות או תידרש פתיחתן, במקרים הבאים: מרפסות מעוגלות או מצולעות, מרפסות זיז פינתיות. מרפסות חצי שקועות- סגירתן תעשה במישור הבניין באופן אחיד	בהתאם.	
	בקומות התוספת המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות ולא תותר סגירתן	מרפסות בהתאם לקיימות. מבוקשת סגירה. בהתאם לכל גובה הבניין.	ניתן לאשר.
קומות הגג ומעקות	הגג התחתון והעליון יהיו שטוחים	בהתאם.	
	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית	בהתאם.	
	גובה מעקה הגג לא יעלה על המינ' הנדרש לפי דין (1.05- 1.10 מ' לפי תקנות) וחלקו הבנוי לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה	בהתאם.	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו	בהתאם	

עמ' 172

מידע: 23-00036 רישוי: 25-0593 ת.בניין: 0371-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
מבוקשים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון.		X
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
חלחול	X	
חצר אנגלית	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	1. תוספת 2.5 קומות על בניין קיים לפי תמ"א 38.
2	2. הבלטת ממ"ד עד 3 מטר מגבול מגרש אחורי.
3	3. תוספת קירות בטון להקשחה מסביב לבניין הקיים.
4	4. הבלטת פיר מעלית מחוץ לקו הבניין האחורי הקיים.
5	5. הגבהת הבניה החלקית בקומת הגג מעבר ל 2.5 מטר נטו ועד גובה 4.5 מטר ברוטו.
6	6. הקטנת הנסיגה מקו בניה צדדי ל 1.05 מטר במקום 1.2 מטר לפי תכנית ג'.
7	7. ביטול נסיגה בקומת הגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.
8	8. כניסה נוספת למפלס העליון של דירת הגג.
9	9. הנמכת מפלס החצר האנגלית עד למפלס רצפת המרתף.
10	10. הארכת קיר משותף מעבר לקיר המשותף הקיים עבור בניית ממ"ד בקו בניין 0.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38
2	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 3
3	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 3
4	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מהוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות.
5	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
6	אינה נדרשת. הקומה מכח תמ"א 38.
7	ניתן לאשר בהתאם לבניין הקיים וללא סתירה מהוראות התוכנית המופקדת.
8	ניתן לאשר לשם נגישות. ניתן תנאי לאי פיצול.
9	אינה הקלה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.
10	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע מכח תמ"א 38. לא התקבלו התנגדויות. הוגשה הכמה פוזיטיבית של

#	התייחסות
	השכנים למבוקש בהתאם למגבלות התכנית המופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 25/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 28.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן קידר 04.08.2025

חוות דעת מסכמת

הבקשה כוללת:

תוספת 2 יחידות דיור למבנה מגורים קיים בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

2 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2 החניות הנדרשות למילוי התקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 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 21.07.2025

בבית משותף, ובו 4 דירות מוצג פתרון כנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 28.08.2025

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. אין ערך פיצוי נופי.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

סכמת חלחול: תקינה

במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 28.08.2025

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 18.12.2024

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.00	46.00	3.00	שימור	11,640.70
2	פיקוס השדרות	11.00	38.00	8.00	שימור	10,591.80
3	הדר האשכולית	4.00	18.00	3.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 24.12.2024)

המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נבנה טרם נהרס

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 30.12.2024)

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

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.03.2025)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 29.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 14 בגוש 7227 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1. סומן להריסה כל החורג.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 24.12.2024)

פטור
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בניין קיים למגורים בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד בקיר משותף מלא עם הבניין ממזרח,

סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות ו- 2 חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת הנסיגה מקו בניה צדדי ל 1.05 מטר במקום 1.2 מטר לפי תכנית ג'.
- ביטול נסיגה בקומת הגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.
- כניסה נוספת למפלס העליון של דירת הגג.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת 2.5 קומות על בניין קיים לפי תמ"א 38.
 - הבלטת ממ"ד עד 3 מטר מגבול מגרש אחורי.
 - תוספת קירות בטון להקשחה מסביב לבניין הקיים.
 - הבלטת פיר מעלית מחוץ לקו הבניין האחורי הקיים.
 - הגבהת הבניה החלקית בקומת הגג מעבר ל 2.5 מטר נטו ועד גובה 4.5 מטר ברוטו.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25.8.25 של אגר' פביאן רינקובסקי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור רשות הכבאות

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

אלחנן זבולון: היועצת המשפטית, האם הוועדה יכולה לדון בבקשה?
הראלה אברהם אוזן: למען הסדר הטוב, נגיד שהבקשה שייכת לחברת וועדת המשנה (מיטל להבי), היא לא משתתפת היום בדיון. הבקשה נבחנה על ידי גורמי המקצוע ויש את המלצתו של מהנדס העיר.
אלחנן זבולון: או.קיי, חוות הדעת לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בניין קיים למגורים בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד בקיר משותף מלא עם הבניין ממזרח,

סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות ו- 2 חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת הנסיגה מקו בניה צדדי ל 1.05 מטר במקום 1.2 מטר לפי תכנית ג'.
- ביטול נסיגה בקומת הגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.
- כניסה נוספת למפלס העליון של דירת הגג.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת 2.5 קומות על בניין קיים לפי תמ"א 38.
- הבלטת ממ"ד עד 3 מטר מגבול מגרש אחורי.
- תוספת קירות בטון להקשחה מסביב לבניין הקיים.
- הבלטת פיר מעלית מחוץ לקו הבניין האחורי הקיים.
- הגבהת הבניה החלקית בקומת הגג מעבר ל 2.5 מטר נטו ועד גובה 4.5 מטר ברוטו.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25.8.25 של אגר' פביאן רינקובסקי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי 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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0218	תאריך הגשה	29/01/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין מגורים מעל X קומות מסחריות חפירה ו/או דיפון מרתפים הריסה	

כתובת	ארלוזורוב 190, ארלוזורוב 192, סולד הנרייטה 28	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי	
גוש/חלקה	6110/219, 6110/220, 6110/221, 6110/222, 6110/223, 6110/224	תיק בניין	0193-192	
מס' תב"ע	3885/1, 3885, 4658, 4885, 79, תמ"א/1, תעא/3885, תת"ל/70א	שטח המגרש	7,720.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	תוצרת הארץ 8, תל אביב - יפו 6744130
מבקש	תדהר ייזום הדפנה	התדהר 14, רעננה 4366516
בעל זכות בנכס	יורם-עי יפוי כח וילמובסקי	הלילך 3, הרצליה 4660103
עורך ראשי	אבנר ישר	טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	טומי קרגולה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	עמיאל פליישר	התדהר 14, רעננה 4366516
מורשה חתימה מטעם המבקש	נטלי משען-זכאי	תוצרת הארץ 8, תל אביב - יפו 6744130
מורשה חתימה מטעם המבקש	קובי אילוז	תוצרת הארץ 8, תל אביב - יפו 6744130

מהות הבקשה: (חן קורלנדסקי)

ב"מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" לפי תכנית 3885, בתחום מגרש 501 הנמצא בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, דפנה ושצ"פ 611 מדרום, הנרייטה סולד ושצ"פ 610 ממערב ודרך נמיר ממזרח:
א. הריסת 6 בנייני רכבת קיימים בני 4 קומות כל אחד, הנמצאים על חלקות 219-224 בגוש 6110
ב. הקמת מבנה מסד מרקמי הפונה לרחוב ארלוזורוב עם 3 אגפים בן 8 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 9 קומות) ובו מבנה ציבור עבור מרכז קהילתי עירוני והמשך חזית מסחרית ומבנה מסד מרקמי בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב בן 7 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 8 קומות) ובו חזית מסחרית והמשכו מגדל בן 32 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע (סך הכל 34 קומות כולל הקומות המרקמיות), עבור סך הכל: 391 יחידות דיור (כולל 54 דירות להשכרה ולפחות 20% דירות קטנות שהן 78 יחידות דיור).
המבנים מעל 4 קומות מרתפי חנייה עם עוגני קרקע זמניים בהיקף המגרש ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית של המגרש בתכסית המבנה הפינתי, מכיוון רחוב דפנה.
בשטח המגרש רחבות עירוניות בפינות הרחובות, מעבר לציבור בין המבנים, חצרות לכיוון רחוב דפנה,

פיתוח שטח, זיקות הנאה לציבור, גינון, נטיעות, שבילי אופניים ועוד.

פירוט המבוקש:

1. ב-4 קומות המרתפים :

חניות: 493 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם: 391 מקומות עבור מגורים, 10 מקומות למסחר, 8 מקומות למבנה ציבור, 78 מקומות עבור האורחים ו- 8 מקומות חניה לרכב נכים. 1 מקום לרכב תפעולי, 47 מקומות חניה לאופנועים, 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל -מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות לכלל השימושים, 172 מחסנים דירתיים, אחסנה משותפת, אזורי תפעול, חדרי טכניים שונים, לרבות: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי משאבות, חדר גנרטור, מאגרי מים, חדרי אשפה ומחזור לכלל השימושים, דחסניות וכיו"ב. קומת גלריה חלקית במרתף עליון עבור חניות אופניים

2. במבנה המסד המרקמי לרחוב ארלוזורוב:

בקומת הקרקע: יחידת מסחר עם ממ"מ, שטחים ציבוריים עבור מרכז קהילתי ובו: לובי כניסה, קבלה, משרד, שירותים ומטבחון, חללי סטודיו למחול, משחקיה, חלל לפעילויות, מחסן, ממ"מים. מבואות כניסה למגורים ב-3 אגפי הבניין, מועדוני דיירים, חדרי טכניים, חדרי אופניים עבור 77 מתקני אופניים. בקומה 1: 19 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. בקומה 2-3: בכל קומה 13 יח"ד עם ממ"ד וממ"ק עבור דירה אחת ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. בקומה 4-7: בכל קומה 12 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. קומה 8 (קומת גג חלקית): 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לכל דירה ומעליהן פרגולות. קומת גג טכנית פתוחה: גג ירוק ומגוון בכל אחד מאגפי המבנה ושאר הגג עבור מערכות, מעבים וכיו"ב עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות ב-3 אגפי המבנה, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 99 יחידות דיור.

3. במבנה המסד המרקמי הפינתי בין הרחובות נמיר ארלוזורוב שהמשכו המגדל:

בקומת הקרקע: 4 יחידות מסחר עם ממ"מ ושטחי תפעול וטכני, מבואות כניסה לאגפים המרקמיים ולמגדל, חדר אופניים, חדר כושר דיירים, חדר ספינינג, קבלה, מלתחות ושירותים, מחסנים משותפים, פירי תשתיות והכנסת/ הוצאת אוויר חניונים ורמפת ירידה לחניון תת"ק. קומות 1-7: בכל קומה 18 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק (2 ממ"קים) ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. קומה 8 (קומת הגג של החלק המרקמי והמשך המגדל): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ל-3 דירות מרפסות גזוזטרה ול-3 דירות מרפסות גג עם פרגולות מעליהן. חלק מקומת הגג הינו גג ירוק משותף לכלל דיירי המתחם כאשר הגישה אליו מגרעין המגדל. קומות 9-30: בכל קומה 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. קומה 31-32: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג/ גזוזטרה לכל דירה ופרגולות מעל חלק מהמרפסות. קומה 33 (קומת גג טכני גבוהה): גג טכני עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין, עבור מערכות לרבות מאגרי מים, חדרי משאבות, מפוחי אוורור וכיו"ב. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, חדרי שירות למערכות ומתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 292 יחידות דיור.

5. בשטחים הפתוחים:

פיתוח שטח סביב המבנים לרבות מעבר ציבורי ביניהם עם שביל אופניים והתחברותו לשבילים קיימים,

חצרות פנימיות פתוחות בין אגפי המבנים לכיוון רחוב דפנה, רחבות בפינות הרחובות בזיקות הנאה כמרחב ציבורי מגונן ומרוצף ובו פיתוח נופי. גינון ונטיעות, ריצופים, חניות אופניים בפיתוח (מתוך 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל), צובר גז וגישה לרמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב דפנה.

מצב קיים:

בתחום מגרש שבין הרחובות **ארלזורוב מצפון, דפנה מזרח, הנרייטה סולד ממערב ודרך נמיר ממזרח**, קיימים 6 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד, הכוללים 128 יח"ד.

בעלויות:

בעלי הזכויות או החוכרים מקרן קיימת לישראל בבניינים ברחוב ארלזורוב 192-200 (מספרים זוגיים בלבד) הינם הבעלים הרשומים, יחדיו של מקרקעין הידועים כחלקות 219-224 ו-249 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות ארלזורוב מצפון, דרך נמיר מרדכי ממזרח והנרייטה סולד ממערב בתל אביב – יפו. חלק מהמקרקעין מוחזק לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין מקק"ל וחלק מהמקרקעין נמצא בבעלות בעלי הזכויות. הבקשה חתומה ע"י המבקשת חברת "נוה גד בנין ופיתוח בע"מ" ו"תדהר ייזום הדפנה" באמצעות מורשיי חתימה מטעמן לפי פרוטוקול חתום וחותרת החברה וכן, על ידי רוב בעלי הזכות בנכס באמצעות עו"ד מיופה כוח מטעמם. **לבקשה נעשו פרסומים לפי סעיף 149 בחוק התכנון והבנייה עבור הקלות והודעות בנוגע לעוגני קרקע זמניים לשם יידוע החלקות הגובלות וכן הודעות לפי סעיף 36' לבעלי זכויות בקרקע ולא התקבלו התנגדויות- ראה בהמשך פרק הקלות.** **ידרש אישור רמ"י לפי תקנה 36(ה) כתנאי למתן היתר.**

התאמה לתב"ע ותכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי- תא/ תעא/ 3885 + תא/ תעא/ 1/3885 "מתחם דפנה-ארלזורוב-נמיר", תא שטח מס' 501, יעוד מגורים ד', נבדקה תכנית גרסה מתאריך 29.4.26

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה על קרקעות	עבור מבנים ומוסדות ציבור:	ציבורי:	
	שטחים עיקריים:	שטחים עיקריים:	
	600 מ"ר	כ-600 מ"ר	
	שטחי שרות:	שטחי שרות:	
	210 מ"ר	210 מ"ר	
	סה"כ: 810 מ"ר	סה"כ: 810 מ"ר	
	עבור מגורים ומסחר:	מגורים:	
	שטחים עיקריים:	שטחים עיקריים: 35453 מ"ר	
	41,113 מ"ר		
	מתוכם יוקצו שטחים עבור:	מסחר:	
	-מסחר בין 500-1200 מ"ר	שטחים עיקריים: 590 מ"ר	
	-מרפסות: 4692 מ"ר		
	שטחי שרות: 14,390 מ"ר	מרפסות:	
	סה"כ: 55503	מסך השטחים העיקריים:	
	שטח שירות בנוסף לקולונדות:	4556 מ"ר	
	940 מ"ר	שטחי שרות מגורים ומסחר:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סך השטחים הכוללים - עיקרי + שירות: 57253 מ"ר הערות רלוונטיות לטבלה 5: - שימוש אחר לשטח המיועד למרפסות וקולונדות יהווה סטייה ניכרת - ניתן להמיר 15% מהשטחים העיקריים למגורים עבור תעסוקה/ מלונאות - במידה ויממשו שטחים לתעסוקה/ מלונאות, בסמכות הועדה לאשר תוספת שטחי שירות בהיקף של עד 10%	13914 מ"ר (כולל שטח מפולש בקרקע) סך השטחים הכוללים - עיקרי + שירות: 51120.17 מ"ר	
תכנית	התכנית תהיה עד 50% משטח המגרש 7720 מ"ר * 50% = 3860 מ"ר	תכנית המבנה המתוכננת הינה כ-3860 מ"ר בהתאם למותר.	
קווי בניין (כמסומן בתשריט)	קדמיים - -לנמיר/ ארלזורוב: 5 מ' מרקמי ארוך ומרקמי לנמיר/ 6 מ' מרקמי קצר לארלזורוב -לרחוב דפנה: 4 מ' (תא שטח 804) - 11 מ' קו בניין למגדל מכיוון ארלזורוב צדדיים - 3 מ' צדדיים - בין המבנים - 16 מ' מעבר -במרקמי הארוך - קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' לארלזורוב ו-2 מ' להנרייטה סולד ולחזית הדרומית	קווי הבניין סומנו במפרט ההגשה בהתאם למותר ולתשריט התב"ע ובהתאם לנספח הבינוי (תכנית הנחיות בינוי מחייבות) נסיגה בהתאם למותר	
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מגדל: קומת קרקע + 30 קומות + קומה טכנית מרקמי: 8 קומות כולל קומת קרקע	מגדל: קומת קרקע + 32 קומות + קומה טכנית מרקמי פינתי (שהמשכו המגדל): 8 קומות כולל קומת קרקע מרקמי ארוך לארלזורוב: 9	קומה נוספת בבניו המרקמי לכיוון ארלזורוב ו-2 קומות נוספות במגדל, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר - ראה הערה מס' 2

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		קומות כולל קומת קרקע תוספת הקומות תואמו במסגרת תכנית העיצוב הפרטנית, ללא חריגה מהגובה הכולל המותר תוך עמידה בשטחי הבניה המותרים בכפוף לפרסום ואישור הקלה	
גובה בנייה מרבי מעל הכניסה הקובעת	מגדל: 125 מ' ממפלס רחוב דפנה מרקמי: 35 מ' ממפלס המשכו של רחוב דפנה (תא שטח 804)	בהתאם למותר ולתכנית העיצוב (כולל הקומות הנוספות בהקלה).	
גובה קומות ברוטו (בין רצפות)	5.5 מ' (ועד 7.0 מ' בהתאם למפלסי הקרקע המשתנים) קומת הקרקע 3.3-3.6 מ' קומה טיפוסית 8 מ' קומה טכנית במגדל	בהתאם למותר	
צפיפות	מגורים: 391 יחידות דיור חלוקה וממוצע: 54- יחידות דיור יהיו להשכרה שגודלן לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי (77 מ"ר עם ממ"ד) לפחות 20% מסך הדירות במתחם לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי (75 מ"ר עם ממ"ד) = 78 דירות -יחידות הדיור להשכרה יהיו זהות לשאר הדירות מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב וכו'	391 יחידות דיור 54 יחידות דיור להשכרה מפורטות בטבלה 125 יחידות דיור מתוכננות בשטח כולל של 75 מ"ר הדירות להשכרה והדירות הקטנות ממוקמות בקומות 1- 3 במבנה המרקמי ובקומות 1- 30 במגדל. בהתאם לטבלת התפלגות יחידות הדיור שהוצגה במפרט ההגשה חלוקת היחידות והממוצע בהתאם למותר.	
שימושים	-מגורים -חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחובות נמיר וארלוזורוב, לא יותרו לרחובות אלו שימושים אחרים מלבד	השימושים בהתאם למותר- פירוט במהות הבקשה	

[illegible]

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	טיח צבוע או חיפוי קשיח בקיבוע יבש. פתחים רצפה-תקרה עם מערכות הצללה. בהיקף הקומה בליטות אופקיות עד 0.50 מ' באותם חומרי גמר - חלק המגדל לארלזורוב יחופה בחיפוי אחיד קשיח בשילוב חלונות זכוכית במישור אחיד והצללות. - חומרי הגמר יהיו בהירים שילוט: פירוט המיקום במפרט הבקשה ובתאום מול העירייה	סומן פירוט חומרי הגמר בהתאם לתכנית העיצוב בהתאם למותר הערה: - כל הנושאים העיצוביים, פיתוח המגרש, חומרי הגמר וגווניהם בכפוף להצגת כל האישורים הנדרשים ולאישור סופי של אדריכל העיר להיתר כמפורט בחוות דעת אדריכל העיר מיום 19.10.25, ראה מטה בפרק חוות דעת נוספות. - כל הקשור למבנה הציבורי הינו בכפוף לאישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים	
הוראות פיתוח סביבתי	זיקות הנאה בהיקף הפרויקט: - בפינת הרחובות תפוח רחבה לציבור בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר - לאורך ארלזורוב תירשם זיקת הנאה בשטח הקולונדה - למעבר הולכי רגל המחבר בין ארלזורוב לדפנה ברוחב של לפחות 10 מ' כניסות למבנים ולמרתפי החניה: גישה לחניון התת קרקעי תהיה בתחום תכנית המגדל מרחוב דפנה כניסות למגורים מהמשך רחוב דפנה, כניסה נוספת מנמיר/ ארלזורוב בשטח מינימאלי	מתוכננות זיקות ההנאה בהתאם לתשריט המצורף לתכנית העיצוב, בהתאם למותר מסומן במפרט בהתאם למותר בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	פיתוח שטח ובתי גידול: ריצוף שטח הקולונדה יהיה בהמשך למפלס המדרכה הגובלת -תכנון חצרות בשטח שלא יפחת מ1400 מ"ר, תחושב רצועת גיבון ברוחב של 12 מ' לפחות -שטח החצר המרכזית תפותח ברצף עם שצ"פ לדפנה וללא אמצעי תיחום, תותר התקנת ספסלים, פרגולות, תאורה, ריצופים ועוד -60% משטח החצר יהיה שטח מגוון עם עומק אדמה של 1 מ' ובאזורי הנטיעות בעומק של 1.5 מ' -יוקצו שטחים מעל מרתפים עבור בתי גידול לעצים לשימור מערכות, מתקנים ואוורור: - כל התשתיות והחדרים הטכניים יהיו בתת הקרקע -צובר גז ישולב בשטח הפיתוח הפרטי כחלק מהתכנון הנופי -מתקני תשתית כגון פילרים ישולבו במעטפת המבנים ולא במעברים ומדרכות -פתחי אוורור ימוקמו באזורים שאינם למעבר הולכי רגל הערה: -כל הנושאים העיצוביים, פיתוח המגרש, חומרי הגמר וגווניהם בכפוף להצגת כל האישורים הנדרשים ולאישור סופי של אדריכל העיר להיתר כמפורט בחוות דעת אדריכל העיר מיום 19.10.25, ראה מטה בפרק חוות דעת נוספות. -כל הקשור למבנה הציבורי הינו בכפוף לאישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	
מפלס הכניסה הקובעת	14.00+ למגדל 16.07+ למרקמי , לפי תכנית העיצוב	הגבהים מתוכננים בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תתאפשר גמישות בהיתר בנושא המפלסים בתנאי שישמר רצף מפלסי בין הרחובות למפלס קומת הקרקע		

בנייה תת קרקעית, מרתפים - תא/ 3885 ובהתאמה לתכנית ע"1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה	לפי תכנית 3885: סה"כ שטחי שירות- 30880 מ"ר לפי תכנית ע"1: שטחים נלווים ושטחי שירות בנוסף לזכויות הבניה למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית. בקומות המרתף העליונות יותרו שטחים עיקריים מתוך השטחים בתכנית הראשית.	כ-26472.3 מ"ר שטחי שירות מתוכננים שטחים בהתאם לשטחים המותרים בתכנית 3885. אין שטחים עיקריים בתת הקרקע	
קומות	לפי תכנית 3885: עד 4 קומות	4 קומות מרתף	
גובה קומות	לפי תכנית העיצוב: 4.5-5.0 מ' מרתף עליון ניתן לתכנן קומת גלריה לאופניים לפי תכנית ע"1: 4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) 3.50 מ' לקומות תחתונות **ניתן להתיר קומת מרתף גבוהה אם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין	בהתאם למותר	
שימושים	לפי תכנית 3885 ולפי ע"1: חניות כולל עמדות טעינה לרכב חשמלי, פריקה וטעינה לשטחי המסחר, מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אשפה וכיו"ב ושאר השימושים המפורטים בתכנית ע"1.	השימושים בהתאם למותר- פירוט במהות הבקשה	
תכסית	לפי תכנית ותכנית העיצוב 3885: 15% שטחי חלחול מי נגר מתוך שטח כל מתחם מימוש	מתוכננים כ-5503 מ"ר שטחי חלחול, הוצגה סכמת חלחול לפי מתחם מימוש, בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	(לפי נספח הבינוי המחייב לעניין זה). סה"כ שטח מתחם מימוש לפי טבלה 13037 מ"ר* 1955.5=0.15 מ"ר		

הערות נוספות:

1.רקע לבקשות במתחם: תכנית 3885 "מתחם דפנה ארלוזורוב נמיר" קיבלה תוקף בשנת 2015 כאשר זמן משוער למימוש התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה. נספח הבינוי לתכנית זו הינו מנחה ומחייב לנושאים הבאים: לעניין מתחמי מימוש ותכנית הנחיות בינוי מחייבות (לרבות התייחסות לקוי בניין, גובה המבנים, אורך חזיתות וכדומה). התכנית הראשית מתייחסת ל-6 מתחמי מגורים (מגרשים 501-506) הכוללים בניה לגובה ובניה מרקמית נמוכה מלוות רחוב. התכנית קבעה בתנאים למתן היתר גם את החובה לאשר תכניות איחוד וחלוקה עבור כל מגרש, כן נקבע כי יש להכין תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכלל שטח התכנית בנושאים המפורטים בתכנית אשר תובא לאישור הוועדה המקומית תוך שנתיים ממועד אישור התכנית, כן נדרש להכין תכנית עיצוב ופיתוח לכל מגרש ומגרש אשר מטרתה ליישם ולפרט את הוראות העיצוב והפיתוח של תכנית העיצוב הכללית. בהתאם לאמור, אושרו ע"י הוועדה תכניות איחוד וחלוקה ותכניות עיצוב כללית למתחם כנדרש בהוראות התכנית. בהמשך, אושרו תכניות עיצוב מפורטות ע"י מהנדס העיר בהתאמה לתכנית העיצוב הכוללת שאושרה על ידי הוועדה בשנת 2018 בפרק הגמישות בתכנית העיצוב נכתב כי במסגרת הבקשה להיתר שינויים לא מהותיים ושאינם מהווים שינוי לתכנית הראשית, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן, שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב לתכנית הראשית ולתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית ויתואמו עם אדריכל העיר, כן יתואמו עמו עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופרטי הפיתוח וכיו"ב. 2. בנוגע להקלות המבוקשות לתוספת קומות בבינוי המרקמי ובמגדל- ישנה התייחסות לכך בתיק המידע בהערות: "חוו"ד צוות התכנון לבקשה לתוספת קומה בבינוי המרקמי ולתוספת 2 קומות במגדל הינה כי ניתן להמליץ על תוספת הקומות בבינוי המרקמי ובבינוי המגדלי. עיצוב הקומה והנסיגות הנדרשות ייבחנו במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי" במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי הנושא של תוספת הקומות תואם ואושר תוך עמידה בגובה המרבי המותר לבניה וללא תוספת שטחי בניה מעבר למותר בתב"ע, הנ"ל נדרש לצורך מיצוי של זכויות הבניה המותרות. כמו כן, נרשם בתקנון לתכנית העיצוב כי תוספת הקומות המבוקשת הינה בכפוף לפרסום ואישור הקלה לעת הוצאת היתר הבניה כחוק.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 30 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 33 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 7 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

התייחסות להקלות מבוקשות:

בנוגע להקלות המבוקשות לתוספת קומות בבינוי המרקמי ובמגדל-

ישנה התייחסות לכך בתיק המידע בהערות: "חוו"ד צוות התכנון לבקשה לתוספת קומה בבינוי המרקמי ולתוספת 2 קומות במגדל הינה כי ניתן להמליץ על תוספת הקומות בבינוי המרקמי ובבינוי המגדל. עיצוב הקומה והנסיגות הנדרשות ייבחנו במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי"

במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי הנושא של תוספת הקומות תואם ואושר תוך עמידה בגובה המרבי המותר לבניה וללא תוספת שטחי בניה מעבר למותר בתב"ע, הנ"ל נדרש לצורך מיצוי של זכויות הבניה המותרות. כמו כן, נרשם בתקנון לתכנית העיצוב כי תוספת הקומות המבוקשת הינה בכפוף לפרסום ואישור הקלה לעת הוצאת היתר הבניה כחוק.

תאריך הודעה אחרונה: 15/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 30.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.04.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.3.26 ותכנית אדריכלית מ - 16.4.26

הבקשה כוללת : מבנים חדשים ובהם 391 יחידות דיור , מסחר בשטח 750 מ"ר ומבנה ציבור בשטח 600 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

487 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 391 מקומות עבור מגורים , 10 מקומות למסחר, 8 מקומות למבנה ציבור
 ו - 78 מקומות עבור האורחים
 8 מקומות חניה לרכב נכים
 1 מקום לרכב תפעולי
 47 מקומות חניה לאופנועים
 793 מקומות חניה לאופניים
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

495 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 391 מקומות עבור מגורים , 10 מקומות למסחר, 8 מקומות למבנה ציבור,
 78 מקומות עבור האורחים ו - 8 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה
 1 מקום לרכב תפעולי במרתף 1 -
 47 מקומות חניה לאופנועים במרתף
 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים
 מתכנן תנועה משרד דגש

חוות דעת:

1. הסדרי תנועה וחניה , חישוב דרישת התקן מתוכננים לפי תב"ע 3885 ותכנית עיצוב תב"ע תעא/3885 דפנה ארלוזורוב
 2. גישה כלי רכב לחניון מתוכננת מרחוב דפנה ע"י רמפה שמתאימה למצב הקיים ומתאימה למצב העתידי המתוכנן של רחוב דפנה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 11.03.2026

מוצגים חדרי אשפה ובהם דחסניות, מקום אחסון קרטונים, מכבש קרטונים ומיכלים ניתן אישור חתום מתאריך 15/01/2026 של מאיר ראובן מאגף התברואה. האישור תואם את התכנית שהועלתה למוצג 100.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 16.09.2025

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 ₪ 129,663.00. יש לנטוע במגרש 73 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס ₪ 78,563.00 ברחבי העיר. מדובר בבקשה לפי תכנית ארלוזרוב, עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 16.09.2025

מדובר בבקשה לפי תכנית ארלוזרוב, הבקשה עברה תאום מול מחלקת הרישוי. המלצה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	פנסית דו נוצתית Koelreuteria bipinnata	10.00	35.00	8.00	כריתה	4,156.30
10	צפצפה שחורה 'איטלקית' Populus nigra 'Italica	10.00	20.00	2.00	כריתה	452.40
11	צפצפה שחורה 'איטלקית' Populus nigra 'Italica	8.00	20.00	3.00	כריתה	904.80
12	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.00	50.00	6.00	כריתה	961.30
14	פנסית דו נוצתית Koelreuteria bipinnata	8.00	35.00	8.00	כריתה	4,156.30
15	פלומריה ריחנית Plumeria rubra	5.00	40.00	6.00	כריתה	2,884.00
17	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	8.00	55.00	8.00	כריתה	2,431.60
46	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	4.00	20.00	3.00	כריתה	804.20
49	בוהיניה מגוונת Bauhinia variegata	5.00	25.00	4.00	כריתה	2,120.60
51	בוהיניה מגוונת Bauhinia variegata	5.00	40.00	4.00	כריתה	1,809.60
52	פיקוס הגומי Ficus elastica	5.00	30.00	4.00	כריתה	2,261.90
60	פיג'ואה תרבותית Feijoa sellowiana	5.00	25.00	5.00	כריתה	2,120.60
68	קליסטמון	5.00	20.00	6.00	כריתה	1,357.20

עמ' 191

מידע: 01206-24 רישוי: 0218-25 ת.בניין: 0193-192

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	הנצרים Callistemon viminalis					
69	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	15.00	50.00	10.00	כריתה	11,309.70
70	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	15.00	40.00	8.00	כריתה	7,238.20
71	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	15.00	30.00	8.00	כריתה	4,071.50
73	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	15.00	25.00	8.00	כריתה	3,769.90
83	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	6.00	55.00	6.00	כריתה	2,060.90
88	זית ארופאי Olea europaea	8.00	55.00	6.00	העתקה	4,637.00
89	ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי	15.00	85.00	4.00	כריתה	14,928.80
94	תות לבן Morus alba	8.00	40.00	8.00	העתקה	2,714.30
96	זית ארופאי Olea europaea	4.00	15.00	3.00	העתקה	1,017.90
98	אורן קפריסאי Pinus brutia	15.00	70.00	8.00	כריתה	14,778.10
104	פיקוס מעוקם Ficus obliqua	12.00	105.00	8.00	העתקה	32,371.00
107	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	10.00	40.00	8.00	העתקה	9,651.00
108	סיסם הודי Dalbergia sissoo	6.00	30.00	4.00	כריתה	1,809.60
111	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	10.00	40.00	8.00	כריתה	7,238.20
114	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	10.00	35.00	8.00	כריתה	5,541.80
115	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	10.00	45.00	8.00	שימור	9,160.90
116	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	17.00	170.00	15.00	שימור	56,548.70
148	חלבולב רותמי Euphorbia tirucalli	6.00	25.00	5.00	כריתה	1,885.00
154	ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי	17.00	30.00	2.00	כריתה	5,428.70
157	ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי	17.00	55.00	2.00	כריתה	5,541.80
162	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	4.00	30.00	4.00	כריתה	2,261.90
481	בוהיניה מגוונת Bauhinia variegata	8.00	25.00	4.00	כריתה	2,120.60
1003	גואיבה Psidium guajava	6.00	49.00	6.00	העתקה	2,753.50
1004	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	50.00	7.00	שימור	7,841.40
1005	חרוב מצוי Ceratonia siliqua	6.00	45.00	8.00	שימור	12,214.50
1011	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	10.00	45.00	8.00	שימור	9,160.90
1012	אלמוגן רחב עלים Erythrina corallodendrum	6.00	45.00	5.00	שימור	9,160.90
1013	אלמוגן רחב עלים Erythrina corallodendrum	6.00	45.00	5.00	שימור	9,160.90
1014	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda	12.00	25.00	7.00	שימור	3,769.90

עמ' 192

מידע: 01206-24 רישוי: 0218-25 ת.בניין: 0193-192

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	mimosifolia					
1023	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	15.00	100.00	8.00	שימור	60,318.60
1024	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	15.00	100.00	8.00	שימור	60,318.60
1028	פיקוס קדוש Ficus religiosa	10.00	50.00	8.00	שימור	14,137.20
1034	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	15.00	105.00	12.00	שימור	30,347.80
1035	אזדרכת מצויה Melia azedarach	10.00	60.00	8.00	כריתה	2,261.90
1036	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.00	25.00	5.00	כריתה	628.30
1039	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	60.00	8.00	שימור	12,063.70
1040	ושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	15.00	40.00	4.00	שימור	4,320.00
1042	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	40.00	8.00	שימור	12,063.70
1043	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	40.00	8.00	שימור	12,063.70
1045	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	40.00	8.00	שימור	12,063.70
1046	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	40.00	8.00	שימור	12,063.70
1059	פיקוס מעוקם Ficus obliqua	8.00	50.00	8.00	העתקה	15,079.60
1070	סיסם הודי Dalbergia sissoo	5.00	25.00	5.00	שימור	4,712.40
1071	סיסם הודי Dalbergia sissoo	5.00	30.00	5.00	שימור	6,785.80
1076	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	50.00	8.00	שימור	6,635.00
1080	אראוקריה רמה Araucaria heterophylla - צריפי	15.00	35.00	5.00	כריתה	5,541.80
1082	ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי	15.00	40.00	4.00	שימור	9,651.00
1083	אזדרכת מצויה Melia azedarach	10.00	40.00	4.00	שימור	2,412.70
1085	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
1086	סיסם הודי Dalbergia sissoo	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
1087	ושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	15.00	30.00	3.00	שימור	4,320.00
2000	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	110.00	10.00	שימור	25,937.00
2001	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2002	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	microcarpa					
2003	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2004	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2005	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2006	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2007	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2008	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2009	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2010	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2011	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2012	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2013	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	5.00	30.00	4.00	שימור	3,015.90
2014	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	10.00	40.00	8.00	כריתה	4,825.50

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.12.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 10.10.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר ע"פ תב"ע תא/3885/1 נחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית

נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
בעלי הזכויות או החוכרים מקרן קיימת לישראל בבניינים ברחוב ארלזורוב 192-200 (מספרים זוגיים בלבד) הינם הבעלים הרשומים, יחדיו של מקרקעין הידועים כחלקות 219-224 ו-249 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות ארלזורוב מצפון, דרך נמיר מרכזי ממזרח והנרייטה סולד ממערב בתל אביב – יפו.

חלק מהמקרקעין מוחכר לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין מקק"ל וחלק מהמקרקעין נמצא בבעלות בעלי הזכויות.

ביום 13.7.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלזורוב-נמיר תל אביב", על נספחיה אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המחולקים ל-6 מתחמי

עמ' 194

מידע: 01206-24 רישוי: 0218-25 ת.בניין: 0193-192

מגורים המסומנים כתאי שטח מס' 501-506. לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 606, 607 ו-608 (להלן: "השצ"פ") ולדרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 900-903 (להלן: "דרך המאושרת") ולדרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 800-804 (להלן: "דרך המוצעת");

ביום 02.05.2019 פורסמה למתן תוקף תב"ע תא/מק/3885/1 לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלת הקצאות אשר חלה על הפרויקט.

בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה מתחם 5 כולל את תא שטח 501 ביעוד אזור מגורים ד', תאי שטח 610-611 וחלק מתא שטח 601 ביעוד שטח ציבורי פתוח וחלק מתאי שטח 800,804 ו-901 ביעוד דרך מאושרת.

במסגרת הוראות התב"ע, נקבע כי יוקצה לעירייה בתאי שטח מס' 501, 502, 503, 504, 505 ו-506, שטח כולל של 2,100 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים, כגון: שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי בריאות ורווחה, שירותי מנהל וחירום עירוני וציבורי, שירותי תרבות וספורט, והכל כמפורט בהוראות התב"ע.

במסגרת הוראות התב"ע, נקבע כי יוקצה לעירייה בתא שטח 501, המהווה חלק מהמקרקעין, שטח ציבורי בנוי של 600 מ"ר עיקרי + 210 מ"ר שטחי שירות, מתוך השטחים הציבוריים, למטרות ציבוריות הקבועות בהוראות התב"ע. עוד נקבע כי המבנה הציבורי ימוקם בקומת הקרקע של הבניין שיבנה במקרקעין, עם כניסה נפרדת וככל הניתן במפלס אחד.

בהתאם להוראות התב"ע ולהסכמי הפינוי בינוי, ברצון החברה, לקדם פרויקט פינוי בינוי, בשם הבעלים הרשומים, בחלק מהמקרקעין, כאשר אחד מתאי השטח הינו תא שטח המסומן בתב"ע כתא שטח מס' 501.

בהתאם להוראות התב"ע, התחייבה החברה להקים את המבנה הציבורי, ולרשמו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

בנוסף למבנה הציבורי, מתחייבת החברה, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין 8 מקומות חניה בפרויקט, ללא תמורה ועל חשבונה של החברה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, (להלן: "חניות העירייה").

המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו מעתה יחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בהמשך להתחייבויות החברה, התחייבה החברה להעביר את החזקה בשטחי הציבור לידי העירייה וכן לרשמו, על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

תכנית העיצוב טרם אושרה ונמצאת בתהליכי אישור.

טרם נחתם חוזה ההקמה.

דרישות המתייחסות לתנאי הסף:

1. המבנה הציבורי סומן בתכנית ההגשה בקומת הקרקע בוורוד.
2. 8 חניות המבנה הציבורי סומנו בקומה 1- בצבע וורוד.
3. העוגנים סומנו וצויינו בתכנית ההגשה.
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:

1. חתימה על הסכם הקמה.
2. אישור תכנית העיצוב.

3. חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
4. 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. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
2. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה ההקמה.
3. הפקדת ערבות ביצוע.
4. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוברים 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. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
7. 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.
8. תנאי לאכלוס מגרש 504 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ בתא 605 וחלק משצ"פ 606

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.04.2026)

נדרש תאום לפני היתר בעלי הזכויות או החוכרים מקרן קיימת לישראל בבניינים ברחוב ארלזורוב 192-200 (מספרים זוגיים בלבד) הינם הבעלים הרשומים, יחדיו של מקרקעין הידועים כחלקות 219-224 ו-249 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות ארלזורוב מצפון, דרך נמיר מרדכי ממזרח והנרייטה סולד ממערב בתל אביב – יפו.

חלק מהמקרקעין מוכר לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין מקק"ל וחלק מהמקרקעין נמצא בבעלות בעלי הזכויות.

ביום 13.7.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלזורוב-נמיר תל אביב", על נספחיה אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המחולקים ל-6 מתחמי מגורים המסומנים כתאי שטח מס' 501-506. לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 606, 607 ו-608 (להלן: "החלק")

עמ' 196

מידע: 01206-24 רישוי: 0218-25 ת.בניין: 0193-192

"השצ"פ" ולדרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 900-903 (להלן: "דרך המאושרת") ולדרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 800-804 (להלן: "דרך המוצעת");

ביום 02.05.2019 פורסמה למתן תוקף תב"ע תא/מק/3885/1 לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלת הקצאות אשר חלה על הפרויקט.

בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה מתחם 5 כולל את תא שטח 501 ביעוד אזור מגורים ד', תאי שטח 610-611 וחלק מתא שטח 601 ביעוד שטח ציבורי פתוח וחלק מתאי שטח 800,804 ו-901 ביעוד דרך מאושרת.

במסגרת הוראות התב"ע, נקבע כי יוקצה לעירייה בתאי שטח מס' 501, 502, 503, 504, 505 ו-506, שטח כולל של 2,100 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים, כגון: שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי בריאות ורווחה, שירותי מנהל וחירום עירוני וציבורי, שירותי תרבות וספורט, והכל כמפורט בהוראות התב"ע.

במסגרת הוראות התב"ע, נקבע כי יוקצה לעירייה בתא שטח 501, המהווה חלק מהמקרקעין, שטח ציבורי בנוי של 600 מ"ר עיקרי + 210 מ"ר שטחי שירות, מתוך השטחים הציבוריים, למטרות ציבוריות הקבועות בהוראות התב"ע. עוד נקבע כי המבנה הציבורי ימוקם בקומת הקרקע של הבניין שיבנה במקרקעין, עם כניסה נפרדת וככל הניתן במפלס אחד.

בהתאם להוראות התב"ע ולהסכמי הפינוי בינוי, ברצון החברה, לקדם פרויקט פינוי בינוי, בשם הבעלים הרשומים, בחלק מהמקרקעין, כאשר אחד מתאי השטח הינו תא שטח המסומן בתב"ע כתא שטח מס' 501.

בהתאם להוראות התב"ע, התחייבה החברה להקים את המבנה הציבורי, ולרשמו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

בנוסף למבנה הציבורי, מתחייבת החברה, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין 8 מקומות חניה בפרויקט, ללא תמורה ועל חשבונה של החברה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, (להלן: "חניות העירייה").

המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו מעתה יחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בהמשך להתחייבויות החברה, התחייבה החברה להעביר את החזקה בשטחי הציבור לידי העירייה וכן לרשם, על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

תכנית העיצוב טרם אושרה ונמצאת בתהליכי אישור.

טרם נחתם חוזה ההקמה.

דרישות המתייחסות לתנאי הסף:

1. המבנה הציבורי סומן בתכנית ההגשה בקומת הקרקע בוורוד.
2. 8 חניות המבנה הציבורי סומנו בקומה 1- בצבע וורוד.
3. העוגנים סומנו וצויינו בתכנית ההגשה.
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:

1. חתימה על הסכם הקמה.
2. אישור תכנית העיצוב.
3. חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

עמ' 197

מידע: 01206-24 רישוי: 0218-25 ת.בניין: 0192-0193

4. 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. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
2. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
3. הפקדת ערבות ביצוע.
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. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
7. 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.
8. תנאי לאכלוס מגרש 501 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ בתא 610 ו-611 והיצוע הדרך בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד ארלזרוב ונמיר הגובלים במגרש.

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 19.10.2025)

נדרש תאום לפני היתר

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בתנאי התאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה תנאי להיתר בניה:

1. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות הנאה בפיתוח ובתת הקרקע, עומקי נטיעות בהתאם למופיע בתכנית העיצוב, מיקום מתקנים טכניים, תכנית הפיתוח בהתאם למאשר בתכנית העיצוב ואישור אגף שפע, יש להציג גווני חומרי הגמר במעטפת בהתאמה לגווני המותרים בהנחיות המרחביות.
2. אין להגביה קירות פיתוח כלפי רחוב דפנה- אין לעבור גובה של 0.5 מ' ולא כמופיע בחזית
3. אין למקם סבכות איוורור בהבלטה למדרכה ברחוב דפנה.
4. הצגת אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח ופרטי הגמר

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 08.12.2024)

המלצה לתת היתר

הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חן קורלנדסקי)

1. לאשר את הבקשה ב"מתחם דפנה-ארלזורוב-נמיר" לפי תכנית 3885, בתחום מגרש 501 הנמצא בין הרחובות ארלזורוב מצפון, דפנה ושצ"פ 611 מדרום, הנרייטה סולד ושצ"פ 610 ממערב ודרך נמיר ממזרח: א. הריסת 6 בנייני רכבת קיימים בני 4 קומות כל אחד, הנמצאים על חלקות 219-224 בגוש 6110 ב. הקמת מבנה מסד מרקמי הפונה לרחוב ארלזורוב עם 3 אגפים בן 8 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 9 קומות) ובו מבנה ציבור עבור מרכז קהילתי עירוני והמשך חזית מסחרית ומבנה מסד מרקמי בפינת הרחובות נמיר וארלזורוב בן 7 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 8 קומות) ובו חזית מסחרית והמשכו מגדל בן 32 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע (סך הכל 34 קומות כולל הקומות המרקמיות), עבור סך הכל: 391 יחידות דיור (כולל 54 דירות להשכרה ולפחות 20% דירות קטנות שהן 78 יחידות דיור). המבנים מעל 4 קומות מרתפי חנייה עם עוגני קרקע זמניים בהיקף המגרש ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית של המגרש בתכסית המבנה הפינתי, מכיוון רחוב דפנה. בשטח המגרש רחבות עירוניות בפינות הרחובות, מעבר לציבור בין המבנים, חצרות לכיוון רחוב דפנה, פיתוח שטח, זיקות הנאה לציבור, גינון, נטיעות, שבילי אופניים ועוד.

פירוט המבוקש:

ב-4 קומות המרתפים:

חניות: 493 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם: 391 מקומות עבור מגורים, 10 מקומות למסחר, 8 מקומות למבנה ציבור, 78 מקומות עבור האורחים ו- 8 מקומות חניה לרכב נכים. 1 מקום לרכב תפעולי, 47 מקומות חניה לאופנועים, 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות לכלל השימושים, 172 מחסנים דירתיים, אחסנה משותפת, אזורי תפעול, חדרי טכניים שונים, לרבות: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי משאבות, חדר גנרטור, מאגרי מים, חדרי אשפה ומחזור לכלל השימושים, דחסניות וכיו"ב. קומת גלריה חלקית במרתף עליון עבור חניות אופניים

במבנה המסד המרקמי לרחוב ארלזורוב:

בקומת הקרקע: יחידת מסחר עם ממ"מ, שטחים ציבוריים עבור מרכז קהילתי ובו: לובי כניסה, קבלה, משרד, שירותים ומטבחון, חללי סטודיו למחול, משחקיה, חלל לפעילויות, מחסן, ממ"מים. מבואות כניסה למגורים ב-3 אגפי הבניין, מועדוני דיירים, חדרי טכניים, חדרי אופניים עבור 77 מתקני אופניים.

בקומה 1: 19 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק ומרפסת גזוזטרה לכל דירה
בקומה 2-3: בכל קומה 13 יח"ד עם ממ"ד וממ"ק עבור דירה אחת ומרפסת גזוזטרה לכל דירה
בקומה 4-7: בכל קומה 12 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה
קומה 8 (קומת גג חלקית): 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לכל דירה ומעליהן פרגולות
קומת גג טכנית פתוחה: גג ירוק ומגוון בכל אחד מאגפי המבנה ושאר הגג עבור מערכות, מעבים וכיו"ב עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות ב-3 אגפי המבנה, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 99 יחידות דיור.

במבנה המסד המרקמי הפינתי בין הרחובות נמיר ארלזורוב שהמשכו המגדל:

עמ' 199

מידע: 24-01206 רישוי: 25-0218 ת.בניין: 0193-192

-בקומת הקרקע: 4 יחידות מסחר עם ממ"מ ושטחי תפעול וטכני, מבואות כניסה לאגפים המרקמיים ולמגדל, חדר אופניים, חדר כושר דיירים, חדר ספינינג, קבלה, מלתחות ושירותים, מחסנים משותפים, פירי תשתיות והכנסת/ הוצאת אוויר חניונים ורמפת ירידה לחניון תת"ק.

-קומות 1-7: בכל קומה 18 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק (2 ממ"קים) ומרפסת גזזטרה לכל דירה -קומה 8 (קומת הגג של החלק המרקמי והמשך המגדל): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ל-3 דירות מרפסות גזזטרה ול-3 דירות מרפסות גג עם פרגולות מעליהן.

-חלק מקומת הגג הינו גג ירוק משותף לכלל דיירי המתחם כאשר הגישה אליו מגרעין המגדל. -קומות 9-30: בכל קומה 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.

-קומה 31-32: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג/ גזזטרה לכל דירה ופרגולות מעל חלק מהמרפסות. -קומה 33 (קומת גג טכני גבוהה): גג טכני עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין, עבור מערכות לרבות מאגרי מים, חדרי משאבות, מפוחי אוורור וכיו"ב

-בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, חדרי שירות למערכות ומתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 292 יחידות דיור.

בשטחים הפתוחים:

פיתוח שטח סביב המבנים לרבות מעבר ציבורי ביניהם עם שביל אופניים והתחברותו לשבילים קיימים, חצרות פנימיות פתוחות בין אגפי המבנים לכיוון רחוב דפנה, רחבות בפינות הרחובות בזיקות הנאה כמרחב ציבורי מגוון ומרוצף ובו פיתוח נופי. גינות ונטיעות, ריצופים, חניות אופניים בפיתוח (מתוך 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל), צובר גז וגישה לרמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב דפנה.

2. לאשר את ההקלות הבאות בהתאם לתכנית העיצוב הפרטנית המאושרת למתחם וכמפורט בפרק התייחסות להקלות:

א. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 30 הקומות המותרות במגדל (סך הכל 34 קומות כולל קרקע וטכני).
ב. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 7 הקומות המותרות במרקמי (סך הכל 9 קומות כולל קרקע) .

3. לאשר את תוקפו של ההיתר ל-9 שנים בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט

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	בהתאם להתייחסות נת"ע במכתבם מיום 11.6.25 יש לקבל את אישורם להיתר- השלמת התיאום לעניין מיקום מרכזיית ההשקיה
6	וכן חתימה על כתב התחייבות מול נת"ע והפקדת ערבות כנדרש
7	מילוי דרישות אדריכל העיר מיום 19.10.25 כתנאי למתן היתר
7	בהתאם לסעיף 6.1.11 בתב"ע: הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע עבור הקמת מנופים ועגורנים

#	התנאי
8	אישור רמ"י כנדרש בתקנה 36(ה)
9	אישור רשות הכבאות
10	אישור משרד הבריאות
11	(1) חתימה על הסכם הקמה. (2) אישור תכנית העיצוב. (3) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בהתאם להתייחסות נת"ע לבקשה להיתר מיום 11.6.25: "לא יותר כל בנין ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל/70א', אלא בתיאום ואישור נת"ע, למעט עוגנים פולימריים זמניים שאושרו ע"י נת"ע".
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
4	רמת הקרינה בחדרי הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	הפרויקט כפוף לכל האישורים שיינתנו להיתר מהגורמים הנדרשים: - עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות משרד הביטחון בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות משרד הבריאות בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם להיתר
6	78 חניות האורחים ו-10 חניות למסחר ירשמו במסגרת תקנה 27 ליעוד זה ויהיו פתוחות לציבור
7	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.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 129,663.00.
10	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.
11	מפרטי העתקה שיוגשו וייבדקו לאחר ועדה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר
12	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
13	(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.
14	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
15	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי
2	לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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	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
8	בהתאם להתייחסות נת"ע מיום 11.6.25 - "תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה
9	ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל"
10	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
1	הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
2	המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
3	הפקדת ערבות ביצוע.
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	בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
7	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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. שטחי אחסנה מעבר למספר יחידות הדיור יהוו רכוש משותף
	ה. 78 חניות אורחים יהיו פתוחים לציבור ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
	ו. 10 חניות מסחר יהיו פתוחים לציבור ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
	ז. 54 יחידות הדיור להשכרה ירשמו כדירות להשכרה לצמיתות
	ח. 20% הדירות הקטנות לפי התכנית לא ניתן לאחדם בעתיד המהוות 78 יחידות דיור.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	לפי סעיף 6.3(ד) בתב"ע- רישום בפועל של זיקות ההנאה כמסומן בתשריט התב"ע

#	התנאי
5	לפי סעיף 6.3(ג+ה) בתב"ע- תנאי לאיכלוס בכל אחד ממתחמי המימוש יהיה בניה בפועל של שטחי הציבור וכן, תנאי לאכלוס מגדל המגורים בכל מתחם הינו ביצוע בפועל של כלל המתחם הכולל את המבנה המרקמי והחצר הפנימית בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי
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 40 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 73 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	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
11	1. אישור אדריכל העיר לחומרי גמר במעטפת הבינין בהתאם לביצוע דוגמאות בשטח
12	2. אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לחומרי הגמר בפיתוח בהתאם לביצוע דוגמאות בשטח
	(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 בסיורי 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.
	(8) תנאי לאכלוס מגרש 501 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ בתא 610 ו-611 והיצוע הדרך בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד ארלזורוב ונמיר הגובלים במגרש.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. לאשר את הבקשה ב"מתחם דפנה-ארלזורוב-נמיר" לפי תכנית 3885, בתחום מגרש 501 הנמצא בין הרחובות ארלזורוב מצפון, דפנה ושצ"פ 611 מדרום, הנרייטה סולד ושצ"פ 610 ממערב ודרך נמיר ממזרח:
 - א. הריסת 6 בנייני רכבת קיימים בני 4 קומות כל אחד, הנמצאים על חלקות 219-224 בגוש 6110
 - ב. הקמת מבנה מסד מרקמי הפונה לרחוב ארלזורוב עם 3 אגפים בן 8 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 9 קומות) ובו מבנה ציבור עבור מרכז קהילתי עירוני והמשך חזית מסחרית ומבנה מסד מרקמי בפינת הרחובות נמיר וארלזורוב בן 7 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 8 קומות) ובו חזית מסחרית והמשכו מגדל בן 32 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע (סך הכל 34 קומות כולל הקומות המרקמיות), עבור סך הכל: 391 יחידות דיור (כולל 54 דירות להשכרה ולפחות 20% דירות קטנות שהן 78 יחידות דיור).

המבנים מעל 4 קומות מרתפי חנייה עם עוגני קרקע זמניים בהיקף המגרש ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית של המגרש בתכנית המבנה הפינתי, מכיוון רחוב דפנה. בשטח המגרש רחבות עירוניות בפינות הרחובות, מעבר לציבור בין המבנים, חצרות לכיוון רחוב דפנה, פיתוח שטח, זיקות הנאה לציבור, גינון, נטיעות, שבילי אופניים ועוד.

פירוט המבוקש:

ב-4 קומות המרתפים :

חניות: 493 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם: 391 מקומות עבור מגורים, 10 מקומות למסחר, 8 מקומות למבנה ציבור, 78 מקומות עבור האורחים ו- 8 מקומות חניה לרכב נכים. 1 מקום לרכב תפעולי, 47 מקומות חניה לאופנועים, 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות לכלל השימושים, 172 מחסנים דירתיים, אחסנה משותפת, אזורי תפעול, חדרים טכניים שונים, לרבות: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי משאבות, חדרי גנרטור, מאגרי מים, חדרי אשפה ומחזור לכלל השימושים, דחסניות וכיו"ב. קומת גלריה חלקית במרתף עליון עבור חניות אופניים

במבנה המסד המרקמי לרחוב ארלוזורוב:

בקומת הקרקע: יחידת מסחר עם ממ"מ, שטחים ציבוריים עבור מרכז קהילתי ובו: לובי כניסה, קבלה, משרד, שירותים ומטבחון, חללי סטודיו למחול, משחקיה, חלל לפעילויות, מחסן, ממ"מים. מבואות כניסה למגורים ב-3 אגפי הבניין, מועדוני דיירים, חדרים טכניים, חדרי אופניים עבור 77 מתקני אופניים. **בקומה 1:** 19 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק ומרפסת גזוזטרה לכל דירה **בקומה 2-3:** בכל קומה 13 יח"ד עם ממ"ד וממ"ק עבור דירה אחת ומרפסת גזוזטרה לכל דירה **בקומה 4-7:** בכל קומה 12 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה **קומה 8 (קומת גג חלקית):** 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לכל דירה ומעליהן פרגולות **קומת גג טכנית פתוחה:** גג ירוק ומגוון בכל אחד מאגפי המבנה ושאר הגג עבור מערכות, מעבים וכיו"ב עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין. **בכל קומות הבניין:** חדרי מדרגות ומעליות ב-3 אגפי המבנה, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 99 יחידות דיור.

במבנה המסד המרקמי הפינתי בין הרחובות נמיר ארלוזורוב שהמשכו המגדל:

בקומת הקרקע: 4 יחידות מסחר עם ממ"מ ושטחי תפעול וטכני, מבואות כניסה לאגפים המרקמיים ולמגדל, חדרי אופניים, חדרי כושר דיירים, חדרי ספינינג, קבלה, מלתחות ושירותים, מחסנים משותפים, פירי תשתיות והכנסת/ הוצאת אוויר חניונים ורמפת ירידה לחניון תת"ק. **קומות 1-7:** בכל קומה 18 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק (2 ממ"קים) ומרפסת גזוזטרה לכל דירה **קומה 8 (קומת הגג של החלק המרקמי והמשך המגדל):** 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ל-3 דירות מרפסות גזוזטרה ול-3 דירות מרפסות גג עם פרגולות מעליהן. **חלק מקומת הגג הינו גג ירוק משותף לכלל דיירי המתחם כאשר הגישה אליו מגרעין המגדל.** **קומות 9-30:** בכל קומה 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. **קומה 31-32:** בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג/ גזוזטרה לכל דירה ופרגולות מעל חלק מהמרפסות. **קומה 33 (קומת גג טכני גבוהה):** גג טכני עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין, עבור מערכות לרבות מאגרי מים, חדרי משאבות, מפוחי אוורור וכיו"ב **בכל קומות הבניין:** חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, חדרי שירות למערכות ומתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 292 יחידות דיור.

בשטחים הפתוחים:

פיתוח שטח סביב המבנים לרבות מעבר ציבורי ביניהם עם שביל אופניים והתחברותו לשבילים קיימים, חצרות פנימיות פתוחות בין אגפי המבנים לכיוון רחוב דפנה, רחבות בפינות הרחובות בזיקות הנאה כמרחב ציבורי מגוון ומרוצף ובו פיתוח נופי. גיגון ונטיעות, ריצופים, חניות אופניים בפיתוח (מתוך 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל), צובר גז וגישה לרמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב דפנה.

2. לאשר את ההקלות הבאות בהתאם לתכנית העיצוב הפרטנית המאושרת למתחם וכמפורט בפרק התייחסות להקלות:

- א. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 30 הקומות המותרות במגדל (סך הכל 34 קומות כולל קרקע וטכני).
ב. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 7 הקומות המותרות במרקמי (סך הכל 9 קומות כולל קרקע) .

3. לאשר את תוקפו של ההיתר ל-9 שנים בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט

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	בהתאם להתייחסות נת"ע במכתבם מיום 11.6.25 יש לקבל את אישורם להיתר- השלמת התיאום לעניין מיקום מרכזיית ההשקייה וכן חתימה על כתב התחייבות מול נת"ע והפקדת ערבות כנדרש
6	מילוי דרישות אדריכל העיר מיום 19.10.25 כתנאי למתן היתר
7	בהתאם לסעיף 6.1.11 בתב"ע: הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע עבור הקמת מנופים ועגורנים
8	אישור רמ"י כנדרש בתקנה 36(ה)
9	אישור רשות הכבאות
10	אישור משרד הבריאות
11	(1 חתימה על הסכם הקמה. 2) אישור תכנית העיצוב. 3) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בהתאם להתייחסות נת"ע לבקשה להיתר מיום 11.6.25: "לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 70א', אלא בתיאום ואישור נת"ע, למעט עוגנים פולימריים זמניים שאושרו ע"י נת"ע".
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
4	רמת הקרינה בחדרי הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	הפרויקט כפוף לכל האישורים שיינתנו להיתר מהגורמים הנדרשים: - עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות משרד

#	תנאי
	הביטחון בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות משרד הבריאות בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם להיתר
6	78 חניות האורחים ו-10 חניות למסחר ירשמו במסגרת תקנה 27 לייעוד זה ויהיו פתוחות לציבור
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	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 129,663.00 ₪.
10	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.
11	מפרטי העתקה שיוגשו ויבדקו לאחר ועדה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר
12	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
13	(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.
14	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
15	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.

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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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	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
8	בהתאם להתייחסות נת"ע מיום 11.6.25 - "תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל"
9	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
10	(1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. (2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (3) הפקדת ערבות ביצוע. (4) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. (5)

#	תנאי
	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. (6) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. (7) 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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. החניה / חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. שטחי אחסנה מעבר למספר יחידות הדיור יהוו רכוש משותף ה. 78 חניות אורחים יהיו פתוחים לציבור ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. 10 חניות מסחר יהיו פתוחים לציבור ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ז. 54 יחידות הדיור להשכרה ירשמו כדירות להשכרה לצמיתות ח. 20% הדירות הקטנות לפי התכנית לא ניתן לאחדם בעתיד המהוות 78 יחידות דיור.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	לפי סעיף 6.3(ד) בתב"ע- רישום בפועל של זיקות ההנאה כמסומן בתשריט התב"ע
5	לפי סעיף 6.3(ג+ה) בתב"ע- תנאי לאיכלוס בכל אחד ממתחמי המימוש יהיה בניה בפועל של שטחי הציבור וכן, תנאי לאכלוס מגדל המגורים בכל מתחם הינו ביצוע בפועל של כלל המתחם הכולל את המבנה המרקמי והחצר הפנימית בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי
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 40 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 73 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	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
11	1. אישור אדריכל העיר לחומרי גמר במעטפת הבינין בהתאם לביצוע דוגמאות בשטח 2. אישור אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח בהתאם לביצוע דוגמאות בשטח
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. (8) תנאי לאכלוס מגרש 501 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ בתא 610 ו-611 והיצוע הדרך בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד ארלוזורוב ונמיר הגובלים במגרש.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

עמ' 207

מידע: 24-01206 רישוי: 25-0218 ת.בניין: 0193-192

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	25-0425	תאריך הגשה	26/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	יהושע בן נון 23	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6214/435	תיק בניין	0190-023
מס' תב"ע	158, 3616 ע	שטח המגרש	430.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעדים לישראל יהושע בן נון בע"מ	גלבוע 67, מבשרת ציון 9075853
בעל זכות בנכס	בית בן נון 23 בעמ	יהושע בן נון 23, תל אביב - יפו 6264322
עורך ראשי	אסף אשרוב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	פולה רוביצקי	הרוקמים 26, חולון 5885849
מורשה חתימה מטעם המבקש	אביעד פנחס	גלבוע 67, מבשרת ציון 9075853

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת מבנה קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף אחת, המכיל 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. בקומת מרתף תחתונה 2-: 7 מקומות חניה במתקן חניה מכאני, 9 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף עליונה 1-: 7 מקומות חניה במתקן מכאני כולל חניה אחת לרכב נכה, חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מערכות, חללי אוורור. בקומת הקרקע: שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וכניסות מהחצרות הצדדיות המוצמדות אליהן, חדר אשפה, לובי משותף, מעלית רכב ורצועה מפולשת חלקית, עם חניית אופניים בתחומה. בקומה 1: שלוש יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית והאחורית. בקומות 2-5: בכל קומה שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית והאחורית. בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמית והאחורית. בגג העליון: גג טכני עם גישה מחדר המדרגות המשותף המכיל פאנלים סולריים וגנרטור. בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית, מבואות משותפות ופירי תשתית. בחדר הבניין: חצרות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי עם כניסות פרטיות מהחצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע, במרווח הצדדי הצפוני 2 חניות אופניים, פתח שחרור עשן מהמרתף וגמל מים, במרווח הצדדי הדרמי נישת גז, פילר חשמל ופתח אוורור, במרווח הקדמי פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חניית אופניים, שבילי גישה לבניין ולחניה. סה"כ בבניין החדש 14 יחידות דיור ו-14 מקומות חניה.

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף אחת, המכיל 8 יח"ד - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		69	14/4/1953	בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. סה"כ 8 יח"ד.

בעלויות:

מרישום בנסח טאבו הנכס הינו בית משותף בחכירה של 8 חוכרים. הבקשה חתומה ע"י המבקש נציג חברת יעדים לישראל יהושע בן נון בע"מ וע"י מיופה כוחם של 6 חוכרים בשלמות עו"ד חגי מידן. לחוכרים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי מזרחי:	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית הקדמית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה.	3.50 מ' מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' עד 50% מרוחב החזית הקדמית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) ונסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה.	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם לקווי הבניין, מספר הקומות והנסיגות הדרושים בתכנית.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	296.68 מ"ר שירות, שהם 23.7% מהשטחים הבנויים מעל פני הקרקע.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת	בהתאם למותר.	

עמ' 210

מידע: 23-01739 רישוי: 25-0425 ת.בניין: 0190-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ- 3.00 מ' מקו הבניין.		
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בקומת הקרקע לובי משותף וחדר אשפה, נישת גז, חדר מדרגות ופיר מעלית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצרות צדדיות ואחוריות מוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע בהתאם למותר.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $16.47 = 1,317.47 / 80$ מ"ר סה"כ 16 יח"ד מותרות.	14 יח"ד בהתאם למותר.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
שימושים	מגורים.	מגורים	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.50 מ'	
שטח	ברובע 3: יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 9 מ"ר למרפסת	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.	116.45 מ"ר שטחי מרפסות, ממוצע של 8.3 מ"ר מרפסת ליחידת דיור.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות אחידות הבנויות בטורים סדורים.	
קומת גג חלקית			
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	בהתאם לנסיגות הנדרשות	

עמ' 211

מידע: 23-01739 רישוי: 25-0425 ת.בניין: 0190-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות לחזית נסיגות לאחור גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	3.00 מ' מקו החזית. 2.00 מ' מקו החזית עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	3.22 מ' מקו החזית הקדמית 2.00 מ' מקו החזית האחורית	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	1.20 מ' ממעקה הגג 3.00 מ'	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	מתוכננים מעבי מזגנים לכל יחידות הדיור בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.70 מ' בקומה 1- 2.46 מ' בקומה 2-	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/	חניה, מחסנים דירתיים,	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מתקנים טכניים משותפים, פירי אוורור.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (14) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	9 מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 9 מ"ר למחסן.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 64.15 מ"ר	87.5 מ"ר שהם 20% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
גובה גדרות תואם הנחיות מרחביות ביחס לגובה פני הקרקע של המגרשים השכנים.		X	פיתוח שטח /גדרות
0.39 מ' גבוה מפני המדרכה הסמוכה.		X	מפלס כניסה קובעת
14 פאנלים סולאריים ל-14 דירות.		X	מתקנים סולאריים
מוצג פתרון לדודי אגירה לכל יחידות הדיר בהתאם למותר.		X	דודי אגירה

הערות נוספות:

1. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה - שלב מקדמי מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729א'. 2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 14.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 30.04.2026
חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ-27.4.26

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 14 יחידות דיור (13 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
14.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
14 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 14 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
- מתכנן תנועה משרד דרך ארץ

חסר:

1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 28.04.2026

כלי אצירה מוצגים:

- 2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- 1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 27/4/2026

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 15.09.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו מתוכם עץ מס' 15 מסוג ברכיטון צפצפתי נטוע בשטח ציבורי, העץ ממוקם בכניסה לחניון מתוכנן ובהתאם לכך מאושר לכריתה ע"י אגף שפ"ע לפי התנאים הבאים:

-נטיעה חלופית של עץ צל במרחב הפרטי

- תשלום ערך חליפי לקרן פיצוי נופי באישור הפקדה של 21,352 (על פי סקר עצים).

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 24,653.00.

יש לנטוע במגרש סה"כ 4 עצים כולל העץ המבוקש לשתילה במקום העץ הנטוע בשטח הציבורי המבוקש לכריתה. העצים לשתילה יהיו בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 22,553.00 יינטעו עצים ברחבי העיר המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.02.2026

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 4/2/2026

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.04.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.00	22.50	2.00	כריתה	3,301.00
2	פיקוס השדרות	4.00	15.00	2.00	כריתה	
3	שסק יפני	5.00	10.00	4.00	שימור	376.00
4	פיקוס הגומי	17.00	60.00	10.00	שימור	13,226.00
5	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
6	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
7	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
8	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
9	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
10	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
11	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
12	לגרסטרמיה הודית	4.00	6.00	3.00	שימור	165.00
13	פיטנגו	4.00	12.00	3.00	שימור	165.00
14	סיסם הודי	16.00	60.00	8.00	שימור	17,182.00
15	ברכיכיטון צפצפתי	13.00	50.00	6.00	כריתה	21,352.00
16	סיסם הודי	17.00	60.00	8.00	שימור	34,364.00
17	סיסם הודי	17.00	50.00	7.00	שימור	23,864.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.01.2025)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 435 בגוש 6214 בבעלות פרטית

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

תוכננה גדר רציפה לאורך כל הגבול עם חלקת השצ"פ.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 26.01.2025)

המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

עמ' 215

מידע: 23-01739 רישוי: 25-0425 ת.בניין: 0190-023

1. **לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף אחת, המכיל 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ בבניין החדש 14 יחידות דיור ו-14 מקומות חניה.**

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 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.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 24,653.00.
6	עץ מס' 15 מסוג ברכיטון צפצפתי נטוע בשטח ציבורי, העץ ממוקם בכניסה לחניון מתוכנן ובהתאם לכך מאושר לכריתה ע"י אגף שפ"ע לפי התנאים הבאים: -נטיעה חלופית של עץ צל במרחב הפרטי - תשלום ערך חליפי לקרן פיצוי נופי באישור הפקדה של 21,352 (על פי סקר עצים).
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. לכל דירה ניתן שיוצמד מחסן אחד בלבד שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 2 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף אחת, המכיל 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ בבניין החדש 14 יחידות דיור ו-14 מקומות חניה.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 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.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,653.00 ₪.
6	עץ מס' 15 מסוג ברכיכטון צפצפתי נטוע בשטח ציבורי, העץ ממוקם בכניסה לחניון מתוכנן ובהתאם לכך מאושר לכריתה ע"י אגף שפ"ע לפי התנאים הבאים: -נטיעה חלופית של עץ צל במרחב הפרטי - תשלום ערך חליפי לקרן פיצוי נופי באישור הפקדה של 21,352 (על פי סקר עצים).
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן היתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

עמ' 218

מידע: 23-01739 רישוי: 25-0425 ת.בניין: 0190-023

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. לכל דירה ניתן שיוצמד מחסן אחד בלבד שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0369	תאריך הגשה	17/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות נורדאו 60	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/116	תיק בניין	0197-060
מס' תב"ע	169, 3616 א, ע1, תמ"מ 2/5	שטח המגרש	513.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מולטילנד נורדאו 60-62 בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צבי גרינברג	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	יפה כהן	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	נעמי בלום	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	נעמה שגיא	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	מרים גרינברג	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	אמיתי פלג	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	אילה פריבנר	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	ענת סגל	שדרות נורדאו 60, תל אביב - יפו 6238108
בעל זכות בנכס	צבי רואי	שדרות נורדאו 62, תל אביב - יפו 6238110
בעל זכות בנכס	שושנה רואי	שדרות נורדאו 62, תל אביב - יפו 6238110
עורך ראשי	בן נון אלון	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה קטן	קיבוץ דליה 8, הוד השרון 4537910

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, המכיל 13 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותפות עם הבניין ברח' נורדאו 62, אשר הוגש במקביל בבקשת רישוי מס' 25-0368. הבניין כולל:

בקומת מרתף 3:- חניה למכוניות ולאופנועים.

בקומת מרתף 2:- חניה למכוניות ולאופנועים, חדר טרפו שחציו נמצא בשטח המגרש השכן.

בקומת מרתף 1:- חניה למכוניות ולאופנועים, חללי אוורור ומחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וגינות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי, לובי משותף, חדר אשפה, נישת גז וחדר אופניים, רצועה מפולשת עם חניית אופניים בתחומה.

בקומות 1-4: שלוש יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית.

בקומה 5: שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית, מקורות ע"י פרגולות מבטון.

בקומה 6 חלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, שתי מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמית והאחורית,

ומדרגות עלייה לגג פרטי מתוך הדירה.

בקומת הגג העליון: גג פרטי מוצמד באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה עם בריכה לא מקורה, גג טכני עם גישה מגרם המדרגות המשותף, הכולל גנרטור, קולטים סולאריים, פיר ש"ע.

בכל הקומות: מעברים, מבואות, חדר מדרגות, פיר מעלית ופירי תשתיות.

בחצר הבניין: חצרות פרטיות המוצמדות לדירות הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי, רמפת ירידה לחניון במרווח הצדדי המזרחי, משותפת לבניין הנדון ולבניין השכן בנורדאו 62 החולקים מרתף משותף, מונה מים ראשי בצמוד לגבול המגרש המערבי, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות.

סה"כ הבניין החדש מכיל 17 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין קיים. 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. 13 יח"ד קיימות (מבוקש להריסה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		895	28/3/1951	בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד
		815	31/12/1951	תוספת יחידת דיור בקומת הגג החלקית - סה"כ 13 יח"ד בבניין.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס הינו בית משותף בן 13 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י נציג חברת מולטילנד נורדאו 60-62 ומיופה כוחם של הבעלים של 12 חלקות משנה - עו"ד נטלי עברון. הודעות נמסרו לפי תקנה 36 ב ו לא התקבלו התנגדויות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי צפוני:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי מזרחי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי מערבי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס'	במסגרת מספר הקומות, קווי הבניין והנסיגות המותרים.	

עמ' 221

מידע: 24-01303 רישוי: 25-0369 ת.בניין: 0197-060

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקומות המותר.		
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	488.68 מ"ר שטחי שירות מעל פני הקרקע, המהווים 28% מהשטחים המתוכננים מעל פני הרקע, בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת של 3.00 מ' כנדרש.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	מבואת כניסה, חדר אופניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, נישת גז.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע בהתאם למותר.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $22 \text{ יח"ד} = 1728.16 / 80$ מ"ר	17 דירות, בהתאם למותר.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בין רצפות, בהתאם למותר.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסות: מקו בניין קדמי:	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
מקו בניין אחורי:	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקווי בניין.	עד 14 מ"ר למרפסת.	
ממוצע שטח	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לדירה.	175.5 מ"ר ל-17 יח"ד בבניין = ממוצע של 10.3 מ"ר מרפסות לדירה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות אחידות בגודלן בתוכננות ברציפות.	
קומת גג חלקית		בהתאם לנסיגות הנדרשות.	
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות.		
נסיגות לחזית	3.00 מ' מקו החזית הקדמי.	3.00 מ' מקו החזית הקדמי	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו החזית.	2.00 מ' מקו החזית.	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	4.50 מ' לרבות באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר המדרגות המשותף.	
מצללה על הגג:			
נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	עד 1.20 ממעקה הגג, בהתאם למותר.	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	3.00 מ' בהתאם למותר.	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	מבוקשת בריכה בגג העליון.	
	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית ז.	חסרים חתכים פרטי בריכה, לא ניתן לבדוק.	יידרש כתנאי טכני להשלים חתכים מקומיים ופרטי בניה של הבריכה.
	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	נסיגות בהתאם למותר.	
	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	חסרים חתכים ופרטי בריכה, לא ניתן לבדוק.	יידרש כתנאי טכני להשלים חתכים מקומיים ופרטי בניה של הבריכה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מזגנים	יתוכנו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	חסרים מעבי מזגנים ליחידות הדיור בקומת הגג החלקית. מוצג מעבה בחצר פרטית לדירה מס' 1, לא ניתן לאשר.	יידרש כתנאי טכני להציג מעבי מזגנים ליחידות הדיור בקומת הגג החלקית ולקומת הקרקע - בקומת הגג בהתאם להוראות התכנית.
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור הטיפוסיות. חסר פתרון לכביסה ביחידות הדיור בקומות הקרקע והגג החלקית.	

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.	גובה קומות המרתף בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, שטחים טכניים משותפים, חללים אטומים ללא גישה.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א"י: ניתן לאשר עד 85% משטח שני המגרשים (1,024 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 153.60 מ"ר	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 153.60 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח 2 המגרשים.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה אינו עולה על 50 מ"ר.	X	
שטח המצללה		
פיתוח שטח/גדרות	X	
גובה גדרות תואם הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.		
מפלס כניסה קובעת	X	
5.00 מ' = 0.53 מ' מפני המדרכה הסמוכה (4.47 מ'). בהתאם למפלס בנודדאו 62 הבנוי בקיר משותף ובהתאם לסיכום מול צוות הרישוי.		
קולטים סולאריים		X
8 קולטים עבור 17 יח"ד - תיחדרש השלמת קולטים או חו"ד יועץ מוסמך לכך שהמערכת הינה משותפת לכל יחידות		

הערות	לא	כן	
הדיוור בבניין. יידרש כתנאי טכני.			
חסר תכנון דודי אגירה ל-יח"ד 1 בקומת הקרקע ו-יח"ד 1 בקומת הגג החלקית. יידרש כתנאי טכני.	X		דודי אגירה

הערות נוספות:

1. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה - שלב מקדמי מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729א'. 2. בניגוד לנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729א', טרם הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש המבוקש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו. יש להשלים את המוצג. יידרש כתנאי להיתר בהתאם להוראות התכנית. 3. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבנייה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון. 4. התקבלה חוות דעת רשות נחל הירקון לפרויקט הבנייה המבוקש בכפוף לתיאום וביצוע דרישות. 5. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים.

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 18.05.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 18.05.2026**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.6.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 22.6.25**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 17 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) מעל 3 קומות מרתף חניה משותף עם חלקה הסמוכות בכתובת נורדאו 62 (בקשה מקבילה מסי 25-0368)

דרישת התקן:

17.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

במרתף המשותף ל - 2 חלקות מתוכננים 39 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 2 מקומות חניה לרכב נכה,

מהם 7 חניות ע"י מתקן חניה אוטומטי במפלס 3 -

עבור המבנה בכתובת נורדאו 60 מתוכננים **18** מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) , מתוך

39 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות בכתובת נורדאו 60 ו - 62

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:

0.66 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.66** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 02.07.2025

בית משותף ובו מ 16 עד 21 דירות:

כלי אצירה נדרשים ומוצגים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תנאים טכניים:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 12.09.2023

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 25852.20.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 25852.20 יינטעו עצים ברחבי העיר

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

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות

מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים

אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 02.07.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.04.2023

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.00	20.00	2.00	שימור	3,769.90
2	פיקוס השדרות	4.00	18.00	2.00	כריתה	
3	פיקוס השדרות	3.00	18.00	2.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פיקוס השדרות	3.00	18.00	2.00	כריתה	
5	פיקוס קדוש	15.00	80.00	8.00	העתקה	25,333.80
6	אבוקדו	12.00	22.00	6.00	שימור	2,007.10
7	גויאבה מצויה	9.00	20.00	3.00	שימור	1,470.30
8	קליאנדרה ורודת קרקפות	5.00	30.00	5.00	כריתה	6,333.50
9	שפלרה מקרינה	7.00	30.00	3.00	שימור	4,071.50
10	לא קיים				כריתה	
12	סיגלון חד-עלים	12.00	60.00	7.00	כריתה	16,286.00
13	קליסטמון הנצרים	7.00	35.00	3.00	כריתה	3,232.70
14	יוקה פילית	4.00	7.00	2.00	שימור	1,728.00
15	יוקה פילית	4.00	20.00	2.00	שימור	1,728.00
16	מיש בוגה	4.00	30.00	2.00	שימור	5,768.00
101	פלפלון דמוי-אלה	6.00	20.00	4.00	שימור	980.20
102	סיגלון חד-עלים	14.00	30.00	7.00	שימור	4,071.50
103	פלפלון דמוי-אלה	5.00	30.00	4.00	שימור	2,205.40

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י 24.04.2025)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 116 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 19.12.2024)

המלצה לתת היתר
הוצג אישור קונס' ותוכנית תנועתית חתומה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, המכיל 13 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניין ברח' נורדאו 62, אשר הוגש במקביל בבקשת רישוי מס' 25-0368.

סה"כ הבניין החדש מכיל 17 יחידות דיור.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	הגשת כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש המבוקש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, בהתאם להוראות תכנית 3616א'.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף בכתובת נורדאו 62, בקשה מס' 25-0368.

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	מפרטי העתקה שיוגשו ויבדקו לאחר ועדה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 117 ומס' 116 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה המתוכננת באמצע בין שניהם וכוללת שטחים משני המגרשים.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616.
6	ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליה"ד בבניין בעתיד.
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
8	רישום זיקת הנאה בטאבו עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת נורדאו 62 בבקשת רישוי מס' 25-0368.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, המכיל 13 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניין ברח' נורדאו 62, אשר הוגש במקביל בבקשת רישוי מס' 25-0368.

סה"כ הבניין החדש מכיל 17 יחידות דיור.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	הגשת כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש המבוקש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, בהתאם להוראות תכנית 3616א'.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף בכתובת נורדאו 62, בקשה מס' 25-0368.

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	מפרטי העתקה שיוגשו ויבדקו לאחר ועדה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה 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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על

#	תנאי
	התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 117 ומס' 116 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה המתוכננת באמצע בין שניהם וכוללת שטחים משני המגרשים.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616'. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
6	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
7	רישום זיקת הנאה בטאבו עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת נורדאו 62 בבקשת רישוי מס' 25-0368.
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
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0560	תאריך הגשה	12/03/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	צירלסון 5, צירלסון 7, בירנבוים 11	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6107/180	תיק בניין	0556-005
מס' תב"ע	3729, 271 א, ע1	שטח המגרש	1,184.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סוניה לובל צבטל	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	רחל מגדל	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	עמוס גור	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	אליהו סובר	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	דניזה לזר	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	סאמי כהן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	יונה דיטקובסקי	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	אהרן בהרל	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	דב בר	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	אריאל סברדליק	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	תמר שיפמן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	אליהו עבדי	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	אליהו אברהם	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	ליאת פישר וידאל	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	גיל קורן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	עוז קורן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	אסא דרורי	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	נתנאל דוד פרנקל	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	מעין כהן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	ירון משה תמוז	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	נועה תמוז	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	אורלי בהרל	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	מאירה ברכה באומן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	רון אליעזר דורון	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	יובל לבל	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	דניאלה שוודרון פרנס	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	דרי אפוטקר	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	בתיא קורן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	נעמה כהן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	ענבל כהן	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	נעמה דהרי	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	רונית לוי	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	דוד בנק	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	חגי פוטרוק	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	מרים מרמורשטיין	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	עפרה הקייני	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	רמי לוי	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
בעל זכות בנכס	נתן דישי	צירלסון 5, תל אביב - יפו 6230209
עורך ראשי	עמרי רון	הרוקמים 26, חולון 5885849
מתכנן שלד	שילר ערן	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אופק דניאל	הר דפנה 21, סביון 5650621

הריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, המכיל:

קומה 4:- 3 מחסנים דירתיים ו-2 מאגרי מים.

קומה 3:- 18 מקומות חניה למכוניות, 3 חניות אופנוע, 15 מחסנים דירתיים.

קומה 2:- 16 מקומות חניה למכוניות כולל מקום אחד לרכב נכה, 3 חניות אופנוע, 14 מחסנים דירתיים

קומה 1:- 15 מקומות חניה למכוניות כולל מקום אחד לרכב נכה, 3 חניות אופנוע, 12 מחסנים דירתיים, חדר טראפּו, חדר כבילה, חדר מונים.

קומת הקרקע: 4 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי צד, 2 מבואות משותפות, חדר אופניים, רצועה מפולשת עם חניות אופניים בתחום הרצועה.

קומות 5-1: בכל קומה 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל יחידה.

קומות גג חלקיות 6-7: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכל יחידה, מרפסת גזזטרה לדירה הצפון-מערבית, מרפסות גג צמודות לשלוש הדירות הנותרות (בקומה 6 חלקית).

בקומת הגג העליון: גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור הדרום מערבית בקומה 7 באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה, הכולל בריכת שחייה, גג טכני משותף עם יציאה אליו מתוך 2 גרעיני המדרגות המשותפים, קולטים סולאריים, מעבי מזגנים, גנרטור, פירי שחרור עשן ופירי מעליות.

בכל הקומות: 2 גרעיני מדרגות ו-3 פירי מעליות, מבואות משותפות ופירי מערכות.

בחצר: במרווח הקדמי הפונה לרח' צירלסון: רמפת ירידה לחניון בצמוד לגבול המגרש בצדדי הצפוני, פירי אוורור וארונות תשתיות בצמוד לרמפה, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות. במרווח הקדמי הפונה לרח' בירנבוים: גמל מים צמוד לגבול המגרש המערבי, פיר אוורור מרתפים, צובר גז, גדרות, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות. במרווחים הצדדיים גינות פרטיות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע.

סה"כ בבניין החדש: 47 יחידות דיור ו-49 מקומות חניה (כולל 2 מקומות לרכב נכה).

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור סה"כ 26 יח"ד. (מיועד להריסה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		831	29.3.1957	בניין מגורים בן 4 קומות ובו 2 אגפים (2 חדרי מדרגות), שבו 2 מקלטים בקומת המרתף, 5 יח"ד בקומת הקרקע, 7 יח"ד בכל קומה טיפוסית (קומות א-ב-ג) ו-2 חדרי כביסה על הגג. סה"כ 26 יח"ד.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס הינו בית משותף בן 25 חלקות משנה (בשלמות). בקשת הרישוי חתומה ע"י נציג המבקש "חברת א.ג. החזקות - התחדשות עירונית בע"מ" וע"י עו"ד דן הלפרט - מיופה כוחם של בעלי 19 חלקות משנה בנסח. לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות חלקיות	6 קומות + 2 קומות חלקיות	
קווי בניין: קדמי מערבי :	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי דרומי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי צפוני:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	במסגרת מספר הקומות, קווי הבניין והנסיגות הנדרשים.	
	במגרש ששטחו גדול מ- 750 מ"ר תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש, שהם 594 מ"ר.	594 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	1,375.56 מ"ר שטחי שירות, שהם 31.6% מכלל השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בניין פינתי. מבוקשת רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' ובאורך 27.2 מ', הכוללת את פינת הבניין הפונה לרחוב בהתאם למותר.	
	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, 26.5 מ' ובלבד שתהיה רציפה ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.		
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר	2 מבואות כניסה, 2 חדרי מדרגות, פירים טכניים, חדר אשפה, חדר אופניים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מיקומם מחוץ לו.		
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצרות צדדיות מוצמדות לדירות גן בקומת הקרקע.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . $49\text{ יח"ד} = 4,414.15 / 90$ מ"ר	47 יח"ד.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
שטח	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות.	עד 13 מ"ר למרפסת.	
ממוצע שטח	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר.	455.8 מ"ר מרפסות ל-46 יח"ד. ממוצע 9.9 מ"ר מרפסות ליח"ד.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות אחידות ברצף.	
קומת גג חלקית			
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	בהתאם למותר.	
נסיגות לחזית קדמית	3.00 מ' מקו חזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות.	3.00 מ' מקו חזית הבניין לכיוון רח' בירנבוים.	
נסיגה לחזית קדמית נוספת	2.00 מ' מקו החזית הקדמית הנוותרת ב-2 קומות הגג החלקיות.	2.00 מ' מקו חזית הבניין לכיוון רח' צירלסון.	
גובה	עד 4.50 מ'.	4.50 מ' כולל מבנה המעלית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	על הגג. גישה לגג הטכני דרך חדרי מדרגות משותפים.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	מצללות בנסיגות בהתאם למותר. 3.00 מ' בהתאם למותר.	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בריכה בגג העליון בנסיגות ובגובה המותרים. יציאה לגג הפרטי דרך מדרגות פנימיות מהדירה שמתחת.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	50 מעבי מזגנים על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום	מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור. ליחידות עם חזית קדמית בלבד מסתורי כביסה במרפסות הגזזטרה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר		
בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)			
זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	4 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	4.00 מ' בקומה עליונה 2.70 מ' בשאר הקומות.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (46) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	44 מחסנים	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים $X = \text{מ"ר}$	185 מ"ר שהם 15.6% משטח המגרש הם שטחים מחלחלים.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	X		גובה גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.
מתקנים טכניים על הגג	X		גובה המתקנים בהתאם למותר.
דודי אגירה	X		לכל יחידות הדיור בהתאם למותר.
קולטים סולאריים	X		לכל יחידות הדיור בהתאם למותר.

הערות נוספות:

1. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ- בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך שתכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 02.09.2025)
מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.06.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 7.9.24 ותכנית אדריכלית מ - 9.12.24**

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 47 יחידות דיור (46 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

47.33 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

10 מקומות חניה לאופנועים

47 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

49 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

10 מקומות חניה לאופנועים במרתף

47 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות

בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

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

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

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 02.09.2025

מוצג 2500 מיום 26.8.25

התווסף תנאי: נדרש להציג מיקום פינוי במדרכה, אבן שפה מונמכת וסימון אדום לבן.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 09.07.2024

תאום מידע מפורט:

=====

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

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2,351.20.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 02.09.2025

ביום 26.8.25 הוטענה תכנית במוצג 2500
התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.06.2024

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.
התקבלה הצהרת מהנדס השלד ערן שילר מתאריך 5.6.24, כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיפים 8-9 לתמ"א 38 וכי הבניין אינו מבנה שת"י 413/3 פטר אותו מתחולתו ולפיכך יש לחזקו.

סיכום
=====

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
26	קליאנדרה אדומת פרי	4.00	10.00	5.00	כריתה	
33	הדר התפוז	2.00	6.00	2.00	כריתה	
34	הדר התפוז	2.50	7.00	2.00	כריתה	
35	הדר הלימון	3.00	7.00	3.00	כריתה	
36	קתרוסית מרובעת	4.00	12.00	2.00	כריתה	
60	הדר הלימון	3.00	4.00	3.00	כריתה	
61	בירנית מפושקת	3.00	4.00	3.00	כריתה	
62	הדר הלימון	4.50	5.00	4.00	כריתה	
121	פיקוס השדרות	3.00	14.00	5.00	כריתה	
123	אורן קנרי	15.00	53.00	7.00	שימור	18,910.60
124	קליאנדרה אדומת פרי	5.00	10.00	4.00	כריתה	
126	סיסם הודי	12.00	50.00	10.00	שימור	11,932.00
127	אורן קנרי	14.00	42.00	6.00	שימור	11,876.00
128	לגרסטרמיה הודית	3.00	4.50	2.00	כריתה	
133	יוקה פילית	4.00	15.00	2.00	כריתה	
134	היביסקוס רם	4.00	15.00	5.00	כריתה	
147	פלפלון דמוי-אלה	4.00	27.00	5.00	שימור	2,140.00
155	יוקה פילית	4.50	15.00	3.00	כריתה	
165	דק פרי מכונף	3.00	3.00	3.00	כריתה	
167	הדר התפוז	3.00	10.00	4.00	כריתה	
173	אזדרכת מצויה	7.00	40.00	10.00	כריתה	2,351.20
192	שסק יפני	3.50	12.00	3.00	כריתה	
198	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	3.50	5.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 23.01.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 180 בגוש 6107 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 08.01.2025)

המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, המכיל:**
סה"כ בבניין החדש: 47 יחידות דיור ו-49 מקומות חניה כולל 2 מקומות לרכב נכה.

2. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשות לפי תקן.**

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	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה

#	התנאי
	בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים) . יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש . יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר .

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 2,351.20.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת 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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. לכל יחידת דיור מותר שיוצמד מחסן אחד בלבד שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#	התנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, המכיל:**
סה"כ בבניין החדש: 47 יחידות דיור ו-49 מקומות חניה כולל 2 מקומות לרכב נכה.

2. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשות לפי תקן.**
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,351.20 ₪.
6	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.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

#	תנאי
	החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. לכל יחידת דיור מותר שיוצמד מחסן אחד בלבד שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0407	תאריך הגשה	14/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי	

כתובת	יהודה הלוי 53, יבנה 44	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6937/49	תיק בניין	0006-053	
מס' תב"ע	2650ב, 44, מ, ע	שטח המגרש	448.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וילה רוטשילד נדל"ן בע"מ	אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206
בעל זכות בנכס	אמנון גור	שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	סיגל גור	שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	אדר גור	ברקת (ב) 12, רמת אפעל*
בעל זכות בנכס	נדב גור	ברקת 12, רמת אפעל* 52191
בעל זכות בנכס	רז גור	ברקת 12, רמת אפעל* 6520206
בעל זכות בנכס	וילה רוטשילד נדל"ן בע"מ	אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמנון גור	שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
מורשה חתימה מטעם המבקש	סיגל גור	שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

תיקון טעות סופר בהיתר בניה מספר 17-0203 שניתן בתאריך 05/06/2017 לשינויים, שימור, שיפוץ בניין מגורים קיים לשימור בן 2 קומות, הוספת קומת מרתף, שתי קומות עבור 4 יח"ד ודירת גג. לקראת אכלוס הפרויקט התקבלה פניית עורך הבקשה שבהיתר המילולי נפלה טעות: נוסף בסעיף 7 "מסתור בלוני גז, הנ"ל לא תואם את הבקשה להיתר ולא קיים בתכנית שאושרה. טענת עורך הבקשה נבדקה ונמצא שהיא נכונה, לכן יש למחוק בסעיף 7 את מסתור בלוני גז מההיתר המילולי.

הערות נוספות:

למבנה התקבל היתר בניה שמספרו 26-0156 להשלמת בניה, הפרויקט הסתיים וממתין לאכלוס. לצורך אישור האכלוס נדרש לתקן טעות סופר.

חו"ד נוספות:

עמ' 246

מידע: רישוי: 26-0407 ת.בניין: 0006-053

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לתקן טעות סופר בהיתר מספר 17-0203 שניתן בתאריך 05/06/2017: למחוק את בסעיף 7 "מסתור בלוני גז" מההיתר המילולי.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה:

אין בתיקון טעות סופר כדי להאריך תוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לתקן טעות סופר בהיתר מספר 17-0203 שניתן בתאריך 05/06/2017: למחוק את בסעיף 7 "מסתור בלוני גז" מההיתר המילולי.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה:

אין בתיקון טעות סופר כדי להאריך תוקף ההיתר המקורי.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1793	תאריך הגשה	23/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	יהודה המכבי 35	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/277	תיק בניין	0502-035
מס' תב"ע	2/5מ"א, 197, 117, 3729, 50, בי, ע, תמ"מ"א	שטח המגרש	279.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמי הלברסברג	יהודה המכבי 35, תל אביב - יפו 6200517
בעל זכות בנכס	רות הלברסברג	יהודה המכבי 35, תל אביב - יפו 6200517
עורך ראשי	טל אדוט	שדרות דוד המלך 9, תל אביב - יפו 6495307
מתכנן שלד	יוסף קרני	שרת משה 39, חולון 5849248

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שימוש חורג ממחסן קיים בהיתר בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי לצמיתות, הכולל : שינויים בסידור הפנימי, ושינוי בגודל הפתחים ומיקומם ושינוי בחזית, שינוי בדלת כניסה למשרד והסדרתה בחזית הקדמית לרחוב יהודה המכבי.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים הבנוי בקיר משותף, בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית, סה"כ 6 דירות בבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		406	6.11.1967	בניין בן 4 קומות כולל קומת קרקע : בקומת הקרקע : מקלט, ביתן פחי אשפה, שטח מיועד ל 2 מקומות חניה שטח פתוח וגדר, בקומות ב' ג' ד' : בכל קומה 2 יחידות דיור.
		131	26.5.1978	תוספת מחסן בקומת העמודים המפולשת, לאחסנת תרופות עבור בית מרחקת. לשימוש זמני לתקופה של 3 שנים.

בעלויות:

על פי הרישום, המגרש רשום כבית משותף, עם 7 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י היורש של הבעלים, עמי הלברסברג, (עפ"י צוו ירושה).
לשאר הזכאים נשלחו הודעות ובוצע פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3729א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכליות מותרות	שימושים בהתאם לסעיף 4.1.1.א: (1) תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות, למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח' (2) לפיו במקרה של סגירת קומת עמודים / קומה חלקית יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע.	מבוקש בקומת הקרקע שימוש של משרד למקצוע חופשי	0
רצועה מפולשת במרווח הקדמי	תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מטרים מקו חזית הבניין.	נשמרת רצועה של כ- 3.73 מטרים	
קו בנין לחזית	קו בנין לחזית 4 מטרים	4 מטרים	
קו בנין צדדי 1	3 מטרים	3 מטרים	
קו בנין צדדי 2	0 מטרים / קיר משותף	בנוי בקיר משותף	
גובה קומת עמודים	במידה וקומת העמודים תשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה	בהתאם לנדרש גובה קומה כ- 2.50 מטר (עפ"י מדידה גרפית)	

הערות נוספות:

מהבדיקה המרחבית, עולה כי השטח אושר בעבר באופן זמני, לשימוש כמחסן עבור בית מרחקת, שלא במסגרת זכויות הבנייה המותרות. בתיק הבניין אף מצויה התחייבות להריסת המחסן בתום תקופה של 3 שנים.

הכשרת השטח המבוקש מכוח רובע 4 אפשרית רק בכפוף לביצוע עבודות שיפוץ וחיזוק כנדרש, דבר שלא התבקש במסגרת בקשה זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 3.73 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת שטיקר עד צומת ברנדס

#	הקלה
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
3	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא רלוונטית שכן לא משנים קווי בניין
2	לא רלוונטי, שכן לא מבקשים לשנות קווי בניין
3	לא ניתן לאשר שכן, אישור השימוש מצריך, שיפוץ וחיזוק הבניין לאור כך, שמבוקשת תוספת שטחים עיקריים.

תאריך הודעה אחרונה: 04/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 15.01.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 15.01.2026

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממחסן למשרד בשטח 36.7 מ"ר בקומת קרקע דרישת התקן: 0.61 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש) מתוכנן: 0 - אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה:

- ברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים. בהתאם לחוות דעת השרות המשפטי מיום 27.7.2020 ניתן לגבות קרן חניה אפילו שבשלב זה לא מתוכנן חניון ציבורי.
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה עבור 0.61 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן .

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 15.01.2026

מוצג חדר האשפה הקיים. לא צפוי גידול משמעותי בנפח האשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 17.06.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
הבקשה תואמת את המצב בשטח

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

עמ' 250

מידע: 24-00016 רישוי: 24-1793 ת.בניין: 0502-035

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי שכן, השטח הנדון אושר בעבר באופן זמני בלבד לשימוש כמחסן עבור בית מרקחת, וזאת, שלא במסגרת זכויות הבנייה המותרות.

בנוסף, בתיק הבניין מצויה התחייבות מפורשת להריסת המחסן בתום תקופה של 3 שנים.

יצוין כי, תוספת שטחים לשימוש זה מכח תכנית רובע 4 מצריכה שיפוץ וחיזוק הבניין מה שלא התבקש בבקשה זו.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רוני רבנר: מבקש שימוש חורג ממחסן קיים בקומת הקרקע, למשרד למקצוע חופשי לצמיתות. מההערות הנוספות כי השטח אושר בעבר למחסן בשימוש זמני, בתיק הבניין מצויה התחייבות להרוס את המחסן בתום 3 שנים והוא לא נהרס. השטח המבוקש מכוח תוכנית 4 אפשרית רק בשיפוץ הבניין זה תוספת שטח, אז אנחנו לא יכולים לאשר.

אלחנן זבולון: לא לאשר את הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1360	תאריך הגשה	31/08/2025	
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	שטרוק 11	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6217/265	תיק בניין	0547-011
מס' תב"ע	108, 1188, 166, 1680, 2650, 2691, 3729, 487, 50, 4800, 4676, 4562, 4241, 4053, 3954, 763, 679, 645, 570, אי, ג, ח, ט, ס, ע, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תמ"א שטרוק 11 תל אביב בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	נילי גרשט-דגני	שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	תרז רוזנבאום-אני	שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	אילנה פודלובני מישון	שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	אסף בן משה	פנקס דוד צבי 16, תל אביב - יפו 6266107
בעל זכות בנכס	אברהם גולדברג	אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
בעל זכות בנכס	תמר אבא	שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	לאה פודולבני	שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	אביגיל קפלנר	שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	מתן בן משה	פנקס דוד צבי 16, תל אביב - יפו 6266107
בעל זכות בנכס	ארלט ביסליש	שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
עורך ראשי	איריס הלל	סוקולוב 18, תל אביב - יפו 6248418
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתי אקסלרוד	עבד אל ראוף אלביטאר 20, תל אביב - יפו 6817619

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שינויים כלפי היתר מס' 22-0509 מתאריך 30.8.2022 שינויים בבניין למגורים, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו- 2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה ומתקנים טכניים, הכוללים: - בקומות המרתף (2-) (1-): שינויים בחדר מאגר מים, ביטול שחרור עשן, שינוי במיקום המחסנים ונישות טכניות, (ללא שינוי במספר המחסנים הדירתיים). - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בדירות ובפתחים, - בקומות הטיפוסיות א', ב', ג', ד', ו' ובקומת הגג: שינויים פנימיים בדירות ובגודל הפתחים ומיקומם. - במפלס הגג העליון שינויים: בסידור המתקנים הטכניים ושינוי במס' המתקנים הסולאריים, והסדרת מעקה הפרדה בין מפלסי הגגות לצורך הצמדת חלק מהגג לדירה העליונה, תוספת בריכה והסדרת ריצוף.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין, הנמצא בשלבי ביצוע, על פי היתר מס' 22-0509.

חמצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-0236	11/02/2020	22-0509	30/08/2022	הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 15 יחידות דיור. הכולל: 1. בקומות מרתף, (2-) (-1) : חניון קונבנציונלי לרכבים, אופנים ואופנועים, 12 מחסנים דירתיים. 2. בקומת הקרקע : מבואת כניסה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. 3. בקומות 2 עד 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד, גזזטרה בחזית הקדמית וגזזטרה בחזית העורפית בכל קומה, מעברים ומבואות משותפים. 4. בקומה 7 (קומת הגג החלקית התחתונה) : 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית וגזזטרה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים. 5. בקומה 8 (קומת הגג החלקית העליונה) : 1 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית האחורית וגזזטרה בחזית הקדמית, מעברים ומבואות משותפים. 6. במפלס הגג העליון : מזגן עבור יחידת הדיור בקומת הגג ופאנלים סולאריים לכל יחידות הדיור בבניין. 7. בחצר: רמפת ירידה לחניון מרחוב שטרוק במרווח הצד הדרומי, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד ומאחור, חנייה לאופנים, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצפוני. הערה: קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר
22-1538	12/09/2022	22-1207	30/11/2022	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי שינוי שם מתכנן השלד מ-טואג דורון ל- שילר ערן בהיתר מס' 22-0509 שניתן בתאריך 30/08/2022 הערה: אין בשינוי השם כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי. בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ובכפוף לכל דין. תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד: - לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר המניין מראשיתו
25-0995	22/05/2025	25-0860	12/06/2025	שינויים חידוש היתר - הארכת תוקף היתר מספר 22-0509 לשלוש שנים נוספות מ- 30/08/2025 עד 30/08/2028. בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים עו"ד רועי נימצוביץ.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
ברכיכה בגג	X	
מתקנים טכניים	X	
בררכת שחיה בגג מוצעת, בנסיגה ממעקה הגג בהתאם למותר (כ- 1.70 מטר) מוצעים 11 מתקנים סולאריים לכל 15 יח"ד המתוכננות בבנין מבלי שהוצג אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך (יקבע כתנאי טכני)		

הערות נוספות:

הבקשה אינה כוללת שינויים בפיתוח המגרש, בקווי הבניין, במספר הקומות, שטחי והבלטת מרפסות ובשימושים, כפי שאושרו במסגרת היתר הבנייה הקודם (היתר בנייה מס' 22-0509).

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 24.07.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. שלד הבניין בנוי במלואו.
טרם התקינו חלונות וויטרינות וטרם התחילו עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין למגורים, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו- 2 קומות עליונות חלקיות),
מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה ומתקנים טכניים, הכוללים :
- בקומות המרתף (2-) (1-) : שינויים בחדר מאגר מים, ביטול שחרור עשן, שינוי במיקום המחסנים ונישות
טכניות, (ללא שינוי במספר המחסנים הדירתיים).

- בקומת הקרקע : שינויים פנימיים בדירות ובפתחים,
- בקומות הטיפוסיות ג', ד', ו' ובקומת הגג : שינויים פנימיים בדירות ובגודל הפתחים ומיקומם.
- במפלס הגג העליון שינויים: בסידור המתקנים הטכניים ושינוי במס' המתקנים הסולאריים, והסדרת מעקה הפרדה בין מפלסי הגגות לצורך הצמדת חלק מהגג לדירה העליונה, תוספת בריכה והסדרת ריצוף.

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 : בנושאים מרחבים מוגנים, אישור כיבוי אש, איכות סביבה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת נספח תקנה 27 וסימון שטחים משותפים על גביו.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	היתר כפוף, לכל תנאי ההיתר הקודמים שמספרו 22-0509.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

ליאור שפירא: מוציאים את הבקשה ומעבירים לרשות הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לשוב ולדון ברשות הרישוי.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1591	תאריך הגשה	13/11/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	עמיאל 20	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/735	תיק בניין	0561-020
מס' תב"ע	122, 3729 א, 50, סי-די, תמ"א/1	שטח המגרש	251.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה הדרי	עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341
בעל זכות בנכס	משה הדרי	עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341
עורך ראשי	אמנון נוימרק	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623
מתכנן שלד	אמנון נוימרק	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים : - תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים עם קיר משותף, בן 2 קומות ובנייה על הגג, עבור 2 דירות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	1950	595		הקמת בניין בן קומה אחת
	1987	1/164		שינויים בקומה א', תוספת בנייה בקומה השנייה והוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג.
21-0110	20/01/2021	22-0152	10/02/2022	מסלול מקוצר הוספת מעלית בניין פשוט
21-1284	05/10/2021			שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
21-1503	11/11/2021			תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 2 תתי חלקות הבקשה חתומה ע"י המבקש שהוא הבעלים של תת חלקה מס' 2. לשאר הזכאים שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות. ופורסמה הקלה לפי סעיף 149, לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף.

תוספת מרחב מוגן דירתי תוספות בניה - התאמה לתכנית 3729 א' רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה	זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות להקמת מרחבים מוגנים בהתאם לסעיף 1.3ב(11):	יהיו במסגרת קווי הבניין לפי תכניות תקפות. במידה ולא ניתן למקם ממ"ד בתחום האמור, תותר חריגה עד 2 מטר מגבול המגרש הצידי ועד 3 מטר מגבול המגרש האחורי.	בניית הממ"ד בהמשך לקיר המבנה הקיים. מבוקש חריגה של 3 מטרים מגבול המגרש האחורי	

התאמה לתקנות:

שטח ממ"ד	כן	לא	הערות
שטח ממ"ד	X		מבוקש שטח ממ"ד כ- 10.80 מ"ר

הערות נוספות:

יצוין, כי הבקשה הקודמת 1503-21 נדחתה ממספר נימוקים. בכל הקשור לתוספת ממ"ד הבקשה נדחתה מאחר והתבקשה תוספת ממ"ד בקומה 2 ללא המשכיות לקומת הקרקע בניגוד להוראות התוכנית וכי הממ"ד התבקש בהמשך לקיר משותף מבלי שהוגשה הסכמת בעלי החלקה הגובלת בקיר המשותף בניגוד להוראות התוכנית. ועדת ערר דנה בסוגיה של אי עמידה בדרישה ל"רצף אנכי במלוא גובה הבניין" וקיבלה (18.10.22) את עמדת הוועדה המקומית שהמבוקש אינו עומד בהוראה זו (סעיף 4.1.3 ו.1).

בפני ועדת הערר הוצגה החלטת בית המשפט לענייני משפחה שניתנה בתמ"ש 15-04-3825 הדרי' נ' ציטרין ופרוטוקול הדיון שקדם לה. בהתאם להחלטה זו הסכימו הצדדים כי יבנה ממ"ד בחלק הצפוני אך לא מצאה כי עולה מן הדברים הצגת בינוי ממ"ד בקרקע.

בנסיבות אלה, ועדת הערר קבעה גם **שאין בידי הוועדה המקומית כערכאה תכנונית לכפות על בעלי הזכויות במקרקעין הקמת ממ"ד בניגוד לרצונם** ואין להתיר את הבקשה להקמת ממד בודד, נעדר חיבור לקרקע כפי שהוצע.

לאור זאת לא הכריעה בסוגיות הנוספות, ובירכה שהעוררים הודיעו כי יבקשו הסכמה מפורשת מהעירייה להארכת הקיר המשותף.

הוגשה עתירה על החלטה זו. העתירה נדחתה בפסק דין מיום 2.4.23. בהתאם לפסק הדין, את המחלוקת הקניינית יש לפתור בהליך אזרחי רלבנטי ואין להטילה לפתחו של מוסד התכנון. בעקבות האמור הגישו המבקשים הליך לאכיפת ביצוע פסק הדין שניתן בבית משפט לענייני משפחה ולהורות כי אין לבעל הזכויות בקרקע מעמד להגיש התנגדות לבקשה להיתר.

בית המשפט דחה את הסעד המבוקש (12.12.23) אך הבהיר בהחלטתו כי התנגדותם של הנתבעים בכל צורה ודרך לבנייתו של ממ"ד בתנאים הקבועים בפסק הדין היא מעשה שלא בתום לב, כי התובעים היו זכאים לפנות ולבקש אישור ממ"ד והטענה כי בניית ממ"ד על פי הדין החל תחסום את האוויר הייתה צריכה להישקל טרם מתן פס"ד ולכן התנגדות של חסימת אוויר אינה בתום לב ומיקומה להישקל בפני מוסדות התכנון שדנו בבקשה.

כעת בבקשה הנוכחית, מוצג ממ"ד גם בקומת הקרקע ללא חיבור לקומה זו בהתאם לדרישה הקבועה בתכנית לרצף אנכי במלוא גובה הבניין. אשר לדרישה בתכנית לפרסום והסכמת חלקה גובלת להארכת קיר משותף בוצע פרסום וניתנה הסכמת חלקה גובלת שהינה בבעלות העירייה.

לאחר בחינה מרחבית של הבקשה עולה כי הבקשה תואמת להוראות הדין וניתן היה לאשרה מבחינה
תכנונית, אך נוכח המחלוקת הקניינית בין הצדדים לא ניתן לאשר את המבוקש.
לאור החלטת בית משפט לענייני משפחה מעלה והאמירה כי על מוסד התכנון לבחון את ביצוע ההסכמות בין
הצדדים בתום לב, מובהר כי הוועדה אינה מוסמכת ואינה דנה במחלוקת הקניינית בין הצדדים ואין מקום
לפרשנותה האם המבוקש תואם או לא להסכמות הצדדים שעוגנו בפסק הדין בבית משפט לענייני משפחה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הארכת קיר משותף קיים מעבר לחפיפה עם קיר הבנין הצמוד לצורך בניית ממ"ד

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן היה לאשר את הבקשה לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף. בכפוף לפרסום והסכמה פוזיטיבית.

תאריך הודעה אחרונה: 19/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד אריה ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341, רחל סלע ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	המבקש הגיש בעבר בקשה להיתר שמספרה 18542, בקשה שנדחתה על ידי 3 ערכאות. ועדה מקומית, ערער ובית משפט מחוזי. מדוע שוב מוגשת בקשה נוספת שגורמת לנו לטרדה ועלויות כספיות, מנוגדת להסכמות משפטיות שאושרו, חוסמת לנו את כל חלונות חדר השינה שלנו כאשר לנו אין כוונה לבנות ממ"ד. בתוכניתו המוגשת יוצר המבקש מצג שווא של בניית ממ"ד בקומת הקרקע כאשר בעצם לא הוגשה בקשה על ידינו ואין אנו מעוניינים בכך כפי שטענו בעבר בכל 3 הערכאות. (עורכי הדין של עיריית תל אביב הופיעו בערכאות אלה) מצ"ב תשריט של בניית הממ"ד כפי שיראה בקומת הקרקע שאושר על ידינו למבקש. מאחר ומדובר בבניה בשטח פרטי שלנו, אנו לא נאפשר בנייה בחצר בניגוד להסכמות שאושרו בנינו לבין המבקש.
2	דוד אריה ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341, רחל סלע ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	בהמשך לנימוקי ההתנגדות שנשלחו אליכם בתאריך 29.10.24 מספר התנגדות 4-02-208508 חשוב לנו לציין ולחדד נתונים נוספים. במכתבכם אלינו מתאריך 10.10.24 הנכם מציינים כי הבקשה היא תוספת ממ"ד בקומה א' והכשרת שטח קיים. בתשריט שהוגש על ידי המבקש סומן כי בקומת הקרקע קיים ממ"ד או לחילופין מבקש הוא לבנות ממ"ד בקומת הקרקע. נציין כי קומת הקרקע היא בבעלותנו, לא הגשנו בקשה לבניית ממ"ד והמבקש לא יכול לבקש בקשה זו בשמנו. כפי שציינו בעבר אנינו מעוניינים לבנות ממ"ד והבקשה של המבקש יכולה להתייחס רק לשטח בבעלותו. המבקש יכול לבנות ממ"ד

#	מתנגדים	נימוק
		ולשתמש לשם כך בחצר הפרטית שלנו בכפוף להסכמות שהוסכמו בין הצדדים וקיבלו תוקף משפטי. כל ההתכתבויות נמצאות בין היתר בבקשה קודמת של המבקש שמספרה 18542.
3	דוד אריה ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341, רחל סלע ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	קיבלנו את הבקשה כפי שצוין להקלה על פי סעיף 149 לחוק תכנון הבניה בתאריך 6.8.25 ולהלן התייחסותנו והערותינו: תחילה אנו מבינים שמדובר באותה בקשה לבניית ממ"ד שהוגשה על ידי המבקש במהלך שנת 2024 ובגינה נשלחו אליכם 2 התנגדויות על ידינו בתאריכים 29.10.24 ו-4.11.24. נציין עוד כי מדובר בבקשה שהוגשה בעבר ובמסמך ההתנגדויות שצוינו לעיל, צוין מספרה. הבקשה נדחתה בוועדה מקומית בערר למחוזית ובבית המשפט. מתוכן הבקשה שמספרה 24-1591 ניתן להבין כאילו מדובר בבקשה חדשה שנושאה "הארכת קיר משותף קיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך בניית ממ"ד" הבקשה מטעה מה גם שלא צורף תשריט או תוכנית חדשה ובעצם המבקש מנסה להמשיך ולטרטר את המערכת ומגיש בדרך נלוזה ומטרידה בקשה שכבר נדונה ונדחתה. כפי שציינו בהתנגדויות אין ספור שלנו, הבקשה של המבקש היא בניגוד להסכמות ולהחלטות בית המשפט שניתנו בנושא זה. המבקש מציג מצג שווא בתשריט שהוגש לכם כאשר בתשריט מוצג כאילו קיימת בנייה של ממ"ד או הסכמה לכך בקומת הקרקע כאשר מדובר בשטח פרטי שלנו. בפועל לא הגשנו או ביקשנו מעולם בקשה לבניית ממ"ד, אין לנו כוונה כזו בעתיד לבנות ממ"ד, וטענתנו זו הוצגה בכל הערכאות. הבקשה היא של המבקש בלבד. הבקשה גם נוגדת את תוכנית רובע 4. מאחר ומדובר בבניה בשטח פרטי שלנו סעיף 149 לחוק התכנון והבניה אינו תקף לגבי בקשה זו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מבקשי הבקשה הגישו תוספת מרחב מוגן דירתי במרווח האחורי של המגרש, בהתאם להוראות תכנית רובע. בהתאם להוראות התכנית נדרש רצף אנכי של הממד"ם. כמו כן, לפי הנחיות פיקוד העורף, הדרישה למינימום של 70% מהיקף קירות הממד"ד שחייבים לרדת ברציפות עד ליסודות. במקרים מסוימים ובתנאים הנדסיים ספציפיים, ניתן להפחית אחוז זה, אך הדבר דורש אישור מהנדס (קונסטרוקטור) וחישובים קפדניים. תכנון אחר לא יעמוד בהוראות התכנית כפי שקבעה גם וועדת ערר. נוכח המחלוקות הקנייניות בין הצדדים, בשעה שאין הוועדה להכריע במחלוקת זו, מאחר ומדובר בבנייה ברכוש פרטי ולאור ההתנגדות לא ניתן לאשר את המבוקש.	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מומלץ לקבל חלקית (בהעדר תימוכין)	
2	ניתנה מענה בהתייחסות מעלה.	מומלץ לא לקבל
3	בהמשך להתייחסות לטענות ההתנגדויות יצוין כי, המבוקש תואם להוראות התכנית החלה ושונה מהבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה בהיעדר התאמה. כל מחלוקת קניינית בין הצדדים בדבר יישום ההסכמות ביניהם והחלטות בית המשפט לענייני משפחה תיבחן בערכאה המוסמכת לכך ואין בידי מוסד תכנון להכריע בדבר.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 15.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י 22.07.2024)
פטור
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 14.04.2026)
המלצה לתת היתר
חלקה 735 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

יש הסכמה להארכת הקיר, אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים :
- תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע, כולל לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף בהיעדר תימוכין קניינים למבוקש.
- ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין היעדר תימוכין קנייניים לאור התנגדות בעלי הזכויות בקרקע ולדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר והמבוקש תואם את הוראות התכנית החלה. מובהר כי מחלוקות קנייניות בין הצדדים, לרבות לעניין יישום ההסכמות ביניהם והחלטות בית המשפט לענייני משפחה, תתבררנה בערכאה המוסמכת ולא בפני מוסד התכנון.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

אלחנן זבולון: להוציא את הבקשה מסדר היום. לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לשוב ולדון בבקשה.

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	23-0167	תאריך הגשה	23/01/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בן יהודה 159, סמטת בן יהודה 1	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני	
גוש/חלקה	6901/51	תיק בניין	0025-159	
מס' תב"ע	158, 58, 1ע	שטח המגרש	420.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארכוד גורקן בע"מ	מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885
בעל זכות בנכס	יהודית כץ	בן יהודה 159, תל אביב - יפו 6347107
בעל זכות בנכס	ג'ואנה רחל שפרה אמזלג בנקום	בן יהודה 159, תל אביב - יפו 6347107
בעל זכות בנכס	איריס כץ ג'אן	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	רונן פרנקל	יהושע בן נון 19, תל אביב - יפו 6264319
בעל זכות בנכס	מורדכי שחורי	חצב 27, יבנה 8150127
בעל זכות בנכס	פנינה אריאלה שחורי	חצב 27, יבנה 8150127
בעל זכות בנכס	עדית מרקין	רימלט אלימלך 16, רמת גן 5228113
בעל זכות בנכס	קרין סמירה	דישאל 55, חיפה 3433334
בעל זכות בנכס	אורה רזנאי	בן יהודה 159, תל אביב - יפו 6347107
עורך ראשי	אורית פנחס	מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	מוריס גורקן	קשאני אליעזר 3ג, תל אביב - יפו 6949903

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 26.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 16.04.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 25.7.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 17 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 60 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

- 17 מקומות חניה לרכב פרטי עבור המגורים ו- 1.2 מקום חניה עבור המסחר
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
17 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה
מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 17 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חסר:

- 18.2 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. במסגרת תיק מידע מס' 202202342 נמסר מידע בנושא תנועה ע"י תחנת מנהל בת"ש (תאום הנדסי) כי " קיים נת"צ ועל כך לא ניתן לאפשר גישה כלי רכב למגרש".
על אף האמור בתיק המידע, הנת"צ שהיה קיים במקטע זה של רחוב בן יהודה, בוטל בתאריך 5.1.25 ע"י חב' נת"ע במסגרת עבודות הקו הסגול של הרכבת הקלה.
לאור זאת, לא ניתן להכיר במגרש כאזור סגור לתנועת כלי רכב .
2. רחוב בן יהודה הנו רחוב מסחרי מרכזי פעיל, בעל תנועת הולכי רגל רבה בשילוב עם שבילי אופניים בנפח גבוה. כניסת כלי רכב למגרש תפגע באופי החזית המסחרית הרציפה, בחוויית ההליכה לאורך הרחוב וביצירת מרחב עירוני בטוח ואיכותי שמשרת את הציבור ומחזק את הפעילות המסחרית לאורך הרחוב.
בנוסף המגרש ממוקם במרחק פחות מ - 300 מ' מקו רכבת הסגול.
בשל מאפייני המגרש המוזכרים לעיל, ניתן להמליץ על פתרון חלופי למקומות החניה- השתתפות בקרן חניה עבור המגורים והפחתה של תקן למסחר בחריגה ממדיניות לתקן 0 .

המלצה :

1. להעביר לוועדה לאישור הפחתת מספר מקומות החניה הדרושים ע"י קביעת תקן 0 עבור המסחר.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **17** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 31.07.2023

חוות דעת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה ב-31.7.23 במגירה 2500:
בית משותף ובו 17 דירות ושטח מסחרי של כ-55 מ"ר. מוצג חדר אשפה ובו:
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
מכבש קרטונים ואזור אחסון קרטונים.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 30.07.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,826.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 4,726 לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 103 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו

בפועל לאחר קבלת הרישוי.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 30.07.2023

מאושר על סמך תכנית ראשית שהוטענה במגירה 2500 ב-25.7.23.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 02.06.2021

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

=====

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

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
6	פיקוס חלוד	5.00	22.00	4.00	שימור	4,133.70
60	קופנין אנקרדי	4.00	11.00	3.00	שימור	881.50
70	אזדרכת מצויה	9.00	25.00	6.00	שימור	2,261.10
76	פיקוס השדרות	3.50	15.00	1.50	כריתה	
80	וושנינגטוניה חסונה	8.00	40.00	2.50	כריתה	3,456.00
81	פיקוס השדרות	3.00	13.00	1.50	כריתה	
103	פיקוס השדרות	3.50	21.00	2.00	כריתה	1,213.00
1000	אזדרכת מצויה	9.00	14.00	4.00	שימור	384.00
1001	אזדרכת מצויה	8.00	22.00	4.00	שימור	948.30
1002	אזדרכת מצויה	8.00	13.00	3.00	שימור	331.10
1003	פיקוס השדרות	3.00	16.00	1.00	כריתה	
1004	פיקוס השדרות	2.50	28.00	1.00	כריתה	2,156.50

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך ביטול החלטת פטור מתקן חניה מכח תקנה 12 לתקנות החניה, לאור ביטולו של נת"צ הגובל במגרש.

נימוקי הדיון הנוסף:

א. במסגרת הבקשה הנדונה אושר פטור מתקן חניה לפי תקנה 12 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983, בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/ 1116/0923 מיום 04/06/2024 לפיה במקרה של אי מתן אפשרות לייצר חניה או כניסה לרכב בשל נתיב תחבורה ציבורית יש לראות בכך כ"אזור סגור לכניסת כלי רכב" ולהחיל פטור מתקן חניה כפי שנעשה ביחס לרחוב שנקבע למעבר הרכבת הקלה.

ב. טרם מתן היתר עלה כי ביום 5.1.2025 בוצע הסדר תנועה חדש לתנועת כלי רכב בסביבת המגרש במסגרתו בוטל נתיב תחבורה ציבורית ברחוב בן יהודה, בקטע שבין רחוב ז'בוטינסקי לרחוב ארלוזורוב לכיוון דרום. נוכח האמור, בהיעדר נתיב תחבורה ציבורי גובל במגרש, לא מתקיימים התנאים להחיל פטור מתקן חניה לפי תקנה 12

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנ"ל ועל כן, נוכח שינוי הנסיבות, יש לשוב ולדון בבקשה ולקבוע **תקן חניה** והסדרתו באמצעות השתתפות בקרן חניה, תחת הפטור שנקבע.

ביום 16/02/2026 נשלחה הודעה לעורכת הבקשה והמבקשים לפיה:

"נבקש להסב את תשומת ליבך כי בהחלטת ועדת ערר תא/ 1116/0923 מיום 04/06/2024 אודות הכתובת הנדונה בבקשת רישוי מס' 23-0167, הוחלט להחיל את הפטור מתקן חניה במגרש מכח תקנה 12 לתקנות החניה בשל קיומו של נת"צ הגובל במגרש.

לאור ביטול הנת"צ במקטע זה יש להחזיר את הדיון בבקשה לוועדה לצורך תיקון החלטה ע"י ביטול הפטור וקביעת תקן חניה והסדרתו באמצעות השתתפות בקרן חניה.

בדיון תינתן זכות טיעון טרם קבלת החלטת הוועדה בעניין זה. למען יעילות הדיון, באפשרותכם לטעון טענותיכם גם בכתב בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה זו. זימון לדיון הנוסף ישלח זה מקרוב. "

יוער כי מבדיקה שנערכה, עד כה לא התקבלו מטעם עורכת הבקשה והמבקשים טיעונים ביחס לאמור לעיל.

ג. ביום 16/04/2016 התקבלה חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי, כמפורט:

"1. במסגרת תיק מידע מסי 202202342 נמסר מידע בנושא תנועה ע"י תחנת מנהל בת"ש (תאום הנדסי) כי " קיים נת"צ ועל כך לא ניתן לאפשר גישה כלי רכב למגרש".

על אף האמור בתיק המידע, הנת"צ שהיה קיים במקטע זה של רחוב בן יהודה, בוטל בתאריך 05/01/2025 ע"י חב' נת"ע במסגרת עבודות הקו הסגול של הרכבת הקלה. לאור זאת, לא ניתן להכיר במגרש כאזור סגור לתנועת כלי רכב .

2. רחוב בן יהודה הנו רחוב מסחרי מרכזי פעיל, בעל תנועת הולכי רגל רבה בשילוב עם שבילי אופניים בנפח גבוה. כניסת כלי רכב למגרש תפגע באופי החזית המסחרית הרציפה, בחוויית ההליכה לאורך הרחוב וביצירת מרחב עירוני בטוח ואיכותי שמשרת את הציבור ומחזק את הפעילות המסחרית לאורך הרחוב. בנוסף המגרש ממוקם במרחק פחות מ- 300 מ' מקו רכבת הסגול. בשל מאפייני המגרש המוזכרים לעיל, ניתן להמליץ על פתרון חלופי למקומות החניה- השתתפות בקרן חניה עבור המגורים והפחתה של תקן למסחר בחריגה ממדיניות לתקן 0 .

המלצה :

1. להעביר לוועדה לאישור הפחתת מספר מקומות החניה הדרושים ע"י קביעת תקן 0 עבור המסחר.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 17 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. "

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י עידו קויפמן)

לזמן לדיון בוועדה את המבקש למתן זכות טיעון.

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 16/08/2023 ולאור ביטול נתיב התחבורה הציבורי הסמוך למגרש, אין מקום להחלת פטור מתקן חניה לפי תקנה 12 כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר ויש לקבוע כמפורט:

2. להעביר לוועדה לאישור הפחתת מספר מקומות החניה הדרושים מ- 18.2 ל-17 מקומות חניה ע"י קביעת תקן 0 עבור המסחר כחריגה ממדיניות הוועדה.

3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 17 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.

דרכון קודם**מהות הדיון הנוסף**

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהתאם להחלטת הביניים של ועדת הערר מיום 27/02/24 (ערר 1116/0923) לפיה הועדה המקומית תפעל לקיום דיון נוסף בהקדם ותעדכן את ועדת הערר בתוצאות הדיון עד ליום 10/03/24.

נימוקי הדיון הנוסף

1. ביום 16/08/23 החליטה הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר נשוא הדיון הנוסף, בכפוף להשתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 18.2 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן החנייה (להלן: "החלטת הועדה המקומית").

2. מבקשת ההיתר חלקה על הדרישה לתשלום לקרן חנייה והגישה ערר לוועדת הערר (ערר תא/1116/1121) בטענה כי החלטת הועדה המקומית לפיה לא ניתן להקים מקומות חניה במגרש מתבססת על כך שהמגרש גובל בנתיב תחבורה ציבורית דבר המונע גישה למגרש ולא מטעמים הנוגעים במאפייניו של המגרש עצמו.

3. משכך, לטענת מבקשת ההיתר, מדובר בהסדר תנועה אשר הפך את הרחוב לסגור לכלי רכב בהתאם לתקנה 12' לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג – 1983 (להלן: "תקנות החנייה") ויש לקבוע לגבי המגרש נשוא הערר תקן אפס, כפי שנעשה ביחס למגרשים שהגישה לחנייה בהם נמנעה עקב היותם גובלים ברכבת הקלה.

4. חו"ד מכון הרישוי מיום 21/07/23 אשר הוטמעה בדראפט הבקשה להיתר והובאה בפני הועדה המקומית בטרם החלטתה, התבססה על קיומו של נתיב תחבורה ציבורי הגובל במגרש על מנת לקבוע כי לא ניתן לאפשר הסדרת מקומות חניה במגרש.

5. חו"ד ניתנה בהתאם לעמדת הועדה המקומית, לפיה אין מדובר באזור הסגור לכלי רכב, כדרישת תקנה 12' לתקנות ואין דין המגרשים הגובלים בנתיב תחבורה ציבורית כדין מגרשים הנמצאים ברחובות המנויים בתת"ל המסדירה את תוואי הרכבת הקלה ואשר בהם הופעלה תקנה 12' ואלו הוכרזו כאזור סגור לכלי רכב.

6. עם זאת, בהחלטת ועדת הערר בערר 1143/1121 אהוד תמיר נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו (להלן: "עניין בן יהודה 147") מיום 7/06/22, קבעה ועדת הערר שאין בסיס להבחנה שבהפעלת תקנה 12' לתקנות החנייה בין רחוב שנקבע למעבר רכבת קלה בתוכנית לבין רחוב שנקבע בו מעבר של תחבורה ציבורית אחרת דוגמת נת"צ על ידי רשות תמרור.

7. החלטת ועדת הערר בעניין בן יהודה 147, קבעה כדלקמן:
 "ככל שהאיסור על התקנת מקומות חניה במגרש נובע מהסדר התנועה שנקבע על ידי רשות התמרור, האוסר על כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים למגרש – יש מקום שהוועדה המקומית תבחן הפעלת סמכות לפי תקנה 12' לתקנות החנייה.
 ככל שהאיסור לקביעת מקומות חניה נובע מהיבט תחבורתי – בטיחותי אחר, ונוכח הודעת הועדה המקומית כי ניתן לאשר במקרה זה לפי הוראות המעבר הקלה מתקן החנייה – תאפשר הועדה המקומית לעורר להגיש בקשה להקלה, כך שתיבחן האפשרות להפחית את מספר מקומות החנייה הנדרש בהתאמה לתקן החניה הקבוע (מספר טווח) בתוספת לתקנות החניה, כפי שתוקנו בשנת 2016"

8. לאור האמור, הודיעה הועדה המקומית ביום 7/2/24 כי יש להחזיר את הבקשה לבחינה חוזרת של אגף התנועה, רשות התמרור והועדה המקומית, על מנת שהועדה המקומית תשוב ותבחן האם יש מקום

להפעיל את סמכותה לפי תקנה 12' לתקנות החניה או שהאיסור לקביעת החניה נובע מהיבט תחבורתי בטיחותי נוסף שבגינו אין לאפשר גישה לחניה במגרש, דבר אשר לא נבחן במסגרת חו"ד מכו הרישוי.

9. מבקשת ההיתר התנגדה להחזרת הבקשה לדיון חוזר וביום 28/2/24, ניתנה החלטת ביניים בהליך הערר, אשר בה נקבע כי הועדה המקומית תפעל לקיום דיון נוסף ותעדכן את ועדת הערר בתוצאות הדיון עד ליום 10/3/24.

10. בהתאם בוצעה ע"י אגף התנועה בדיקה נוספת של הבקשה להיתר אשר במסגרתה נבחנה שוב האפשרות להתקין מקומות חניה במגרש, חלף התשלום לקרן החניה וניתנה חו"ד אגף התנועה כדלהלן: " צידו המערבי של רחוב בן יהודה, הצד בו ממוקם מגרש בחלקה 51 ובחזיתו, קיים שביל אופניים דו סטרי ורצועת מדרכה ברוחב כ 5 מ' (כולל זכות הנאה בחלקה פרטית), כאשר מתוכננת חזית מסחרית בבניין ועקב כך המדרכה תהיה פעילה בצורה משמעותית.

רחוב בן יהודה הינו כביש דו סטרי דו נתיבי בלבד, כאשר נתיב הנסיעה המערבי (מצפון לדרום) צמוד לשביל האופניים הוא נתיב תחבורה ציבורית ברוב שעות היממה.

הסדר תחבורתי זה מקשה מאוד פיזית על אפשרות הנגישות של כלי רכב למגרש, ובסבירות גבוהה התרת כניסה למגרש תגרום להפרעה לזרימת תנועה בכביש תוך סיכון בטיחותי גבוה למשתמשי הדרך (נהגים בכביש, רוכבי אופניים בשביל והולכי רגל במדרכה).

אפרט: כאשר רכב יבקש להיכנס למגרש מהנתיב המזרחי תוך מתן זכות קדימה לתנועה בנת"צ, בשביל האופניים במדרכה, הדבר עלול לחסום את התנועה בנתיב הבודד מדרום לצפון (הנתיב המזרחי) וכן להביא לפגיעה בטיחותית בכלל משתמשי הדרך (לרבות הולכי רגל ורוכבי אופניים במדרכה).

לאור האמור לא ניתן לאשר נגישות רכבים לתחום המגרש מהכביש.

יצוין, כי הרחוב אינו סגור לתנועה לפי תקנה 12' ולרשות התמרור המקומית אין כוונה להכריז עליו ככזה, שכן מדובר ברחוב בעל גישה מלאה לכלי רכב.

מאחר שהאיסור לקביעת מקומות חניה במגרש נובעים מהיבטי תחבורה וביטחות נוספים מלבד קיומו של הנת"צ יש מקום לעמוד על התשלום לקרן חניה ואין מקום לשנות מהחלטת ועדת המשנה מיום 16/08/23

11. לפיכך עולה כי בהתאם לחו"ד אגף התנועה קיימת גם מניעה בטיחותית ותחבורתית לאשר הקמת חניות במגרש ולא מדובר ברחוב סגור לתנועה ולפיכך יש מקום לעמוד על תשלום קרן החנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 27/02/24 ולאחר קבלת חוות דעת מטעם אגף התנועה לפיה קיימת גם מניעה תחבורתית וביטחותית לאשר כניסת כלי רכב לחניון במגרש וכי אין מדובר באזור סגור לתנועה לפי תקנה 12' לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג - 1983 ואין כוונה להכריז עליו ככזה, שכן מדובר ברחוב בעל גישה מלאה לכלי רכב, יש להותיר את התשלום לקרן חנייה במלואו חלף התקנת מקומות חנייה במגרש לפי תכנית ח', כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית מיום 16/08/23.

מהות הבקשה:

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 17 יח"ד הכוללים: במפלס המרתף: 17 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים עם גישה כוללת באמצעות המשך גרעין המדרגות של הבניין וחדר טרפו עם גישה שירות באמצעות גרם מדרגות חיצוני (לא מקורה) הממוקם במרווח צדדי דרומי.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים ויחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצדי המגרש ו- 2 יחידות מסחר בחזית קדמית.

בקומות 1-4 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

בקומות 5-6 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות לדירות הגג בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מפלדה ואלומיניום.

על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, הריסת גדר קיימת החורגת מעבר לגבול מגרש צפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדיים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, ביטול פילר חשמל בתחום זיקת הנאה והסדרתו מחדש בגבול מגרש צדדי צפוני, פילר מים בצמוד לגדר צדדית צפונית ופירי אוורור ושחרור עשן למרתף, בצמוד לגדר צדדית דרומית.

מצב קיים:

בנין מגורים, בן 4 קומות המכיל 8 יח"ד - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1935	83		היתר מקורי: הקמת בניין מגורים, בן 3 קומות המכיל: 2 יח"ד בכל קומה, סה"כ 6 יח"ד.
1942	768		תוספת קומה רביעית המכילה 2 יח"ד. סה"כ לאחר שינויים ותוספות: בניין בן 4 קומות המכיל 8 יח"ד.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 9 בעלי זכויות (בשלמות). נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לאחד מבעלי הזכויות שלא חתם על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 3616, 58 א' ברחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 קומות וקומת גג חלקית	7 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי: צדדי צפוני: צדדי דרומי: לאחור:	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	כ-27% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	22 יח"ד שטחים כוללים בקווי בניין ב-7 קומות וקומה עליונה	17 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חלקית (לא כולל יחידה מסחרית בקומת הקרקע) לפי מקדם 65.		
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים בקומת הקרקע:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	מוצעת הצמדת חצר פרטית לדירת גן מתוכננת במרווח צד ועורף בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומות מגורים (1-7): עד 3.30 מ'	עד 5.00 מ' בקומת הקרקע. בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית: שטח: נסיגות ממעקה גג: לחזית קדמית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות מחזית הבניין. 3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון, למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג וגרעין מדרגות עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	השטח המוצע לבנייה על הגג הינו בהתאם למותר. 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה קורה	1.66 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עליונה).		
מרפסות גזוזטרה: קו בניין קדמי לרחוב בן יהודה:	עד 1.60 מ'.	1.56 מ'	
קו בניין אחורי:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'	
שטח:	עד 14 מ"ר למרפסת הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
ממוצע שטח:	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (204 מ"ר)	מוצע שטח מרפסות (168 מ"ר) בממוצע של 9.88 מ"ר.	
הוראות בינוי:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
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 מתוכננות, ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית. (ר' גם התייחסות בהמשך להתאמות).	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה, לרבות פתרונות לתליית כביסה לדירות גג בתחום שטחי מרפסות גג צמודות- הכל בהתאם למותר בהוראות התכנית.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616א'):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות	קומה אחת.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות)	3.78 מ' במפלס קומת המרתף	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים	מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרפו.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לשטחי מסחר.		
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (17) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	17 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	
תכנית :	80% משטח המגרש-לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 83.9 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 19.9% משטח המגרש (420 מ"ר)	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ בדיקה
והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 31.07.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-
31.5.23:

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 17 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 60 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

18.2 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חסר:

18.2 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

גודל המגרש ומיקומו ברחוב בן יהודה - ציר תנועה ראשי עם נתיב לתחבורה ציבורית מצפון לדרום לא מאפשרים הסדר מקומות חניה הדרושים בתוכו,

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לאישור פתרון חלופי להסדר 18.2 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.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות, מכלים, מכבש קרטונים ואזור אחסנת קרטונים. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,826. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4,726 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. מבוקשת כריתה של עץ מס' 103 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. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד נוספות

נכסים - (ע"י מירי גלברט 26.07.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 51 בגוש 6901 בבעלות פרטית

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה וסימן ע"ג התוכנית.

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

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

- חדר טרפו המתוכנן מרחוק מהמבנה הציבורי.

- המבקש תכנן גדר מפרידה וסימן בצהוב כל החורג לשטחים הציבורי.

תנאי לתעודת גמר :

- רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

- אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 17 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 18.2 מקומות חניה 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 לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,826 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 103 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').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	- רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. - אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 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. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב כזיקת הנאה לציבור.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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

ההחלטה: החלטה מספר: 19**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0014 מתאריך 16/08/2023**

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 17 יח"ד.**

2. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 18.2 מקומות חניה 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 לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,826 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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	אפשרה כריתה של עץ מספר 103 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	- רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. - אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו

#	תנאי
	כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב כזיקת הנאה לציבור.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

מלי פולישוק: כאן מחייבים 18 מקומות קרן חנייה, למרות שאגף התחבורה אומר שאי אפשר להחנות. נכון?
שמעון ברנשטיין: זה בעיקר נושא משפטי, תיכף שמואל יתן לכם הסבר על כך.
הראלה אברהם אוזן: זה לא בעיקר הסבר משפטי. יש לנו בקשה להיתר ודרשנו מקומות חנייה, כי הם לא סיפקו מקומות חנייה. הוגש ערר לוועדת הערר והם טענו שמכיוון שהסיבה שהם לא יכולים להיכנס למגרש שלהם, כי יש שם נת"צ, אז צריך לראות בזה כאילו זה סגור לתנועה לפי תקנה 2 ו' ולתת להם פטור מלא. הנושא הזה נבחן. יש לפניכם חוות דעת מאוד מסודרות מטעם אגף התנועה והעמדה המקצועית פה. אתם יכולים לראות את סעיף 10 בעמוד 622. הסוגיה הזאת והעמדה היא פה שאי אפשר לעשות הסדר חנייה למגרש הזה כתוצאה מהנתונים של המגרש. זה לא רחוב סגור לתנועה לפי תקנה 2 ו' אין כוונה להכריז עליו ככזה, ולכן חוות דעת מהנדס הוועדה, צריך להשאיר את הדרישה של תשלום לקרן חנייה.

מלי פולישוק: אתם לא מאפשרים להיכנס בגלל בטיחות, אז מה משנה לפי תקנה 2 ו'?

הראלה אברהם אוזן: 2 ו' בתקנות החנייה זאת תקנה שעוסקת ברחוב שסגור לכלי רכב, אנחנו הפעלנו את התקנה הזאת כשמדובר ברחובות שסגורים לתנועה בגלל הרק"ל, זה לא האירוע כאן.

הלל הלמן: הויכוח פה הוא האם צריכים לשלם השתתפות בקרן חנייה או לא?

מלי פולישוק: נכון.

הלל הלמן: הטענה שלנו לאור זה שהרחוב הזה לא סגור לתנועה.

מלי פולישוק: בפועל הוא כן סגור, בגלל בטיחות אתם לא נותנים להם להיכנס.

הלל הלמן: בסדר, אבל בסוף יש פה ויכוח משפטי. האם אנחנו זכאים לגבות וגם נדרשים לקחת פה כי זה החלופות שעומדות לרשותנו. אין לנו אפשרות חוקית לפטור, יש לנו אפשרות במקרה הזה תחת החוק, אנחנו מחויבים, כיוון שיש פה תקן חנייה בסיטואציה הזאת לגבות קרן חנייה ואני מזכיר שנדרשים להשתמש בה לצורך הקמת חניונים ציבוריים, זאת הסיטואציה החוקית.

מלי פולישוק: את זה אני מכירה, אני רק אומרת שבעצם בפועל העירייה לא מאפשרת להם להיכנס לחנייה. מהותית אולי פורמלית מותר להם אבל בפועל הם לא יכולים ואם הם לא יכולים לקחת להם קרן חנייה.

הראלה אברהם אוזן: המבחן הוא לא מבחן סובייקטיבי אם הם יכולים או לא יכולים. ועדת ערר קיבלה את העמדה שלנו, שאם יש מניעה בטיחותית שבגללה לא ניתן להיכנס למגרש זה לא רחוב שסגור לתנועה, זה טעם אחר.

מלי פולישוק: זה עוד לא הגיע לבית המשפט?

הראלה אברהם אוזן: לא, אבל לוועדת ערר זה הגיע.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול שאלה, אם ברחוב מסחרי כזה שאנחנו לא נותנים חנייה לרכבים, ולא תהיה בו חנייה גם לרכבים בכחול לבן הרי, למה אנחנו לא מגדילים את הדרישה לחנייה אופניים? למה זה נשאר 17 מקומות, למה זה לא הופך להיות במקום זה אולי 100 אולי כחלופה לתקן חנייה אחד לרכבים.

הלל הלמן: אני מזכיר לך שאנחנו בוועדת רישוי, לא בוועדת תכנון אם רוצים לשנות תקן של חנייה לאופניים, במקום אחר.

מלי פולישוק: אני לא משנה, אני ממירה.

הלל הלמן: אנחנו חייבים לפעול בוועדת רישוי בהתאם לתיקי מידע, תקנות וחוק הימים.

מיטל להבי: אני הייתי מבקשת לקבל סקירה על בן יהודה, אני הייתי רוצה לבדוק את האפשרות להמיר מדי פעם ברחובות שאין בהם בטיחות לחנייה של רכבים את האפשרות להמיר מקום חנייה, ב-50 מקומות חנייה לאופניים.

הראלה אברהם אוזן: צריך לתקן את התקנות בשביל זה, תקנות החנייה לא מאפשרות אפשרות כזאת.

אודי כרמלי: אין בעיה.

מיטל להבי: ועוד דבר, המקום עם המצוקה הכי גדולה זה רובע 3, אני הייתי רוצה לדעת כמה כופר חנייה אספנו ברובע 3 ואיפה אנחנו עומדים לבנות את החניון של רובע 3 כדי לתת מענה לכופר שגבינו.

אודי כרמלי: וגם את זה אני אומר לך, בשמחה.

מלי פולישוק: העירייה חייבת לגבות את קרן החנייה או היא יכולה גם לא?

אודי כרמלי: חייבת. החוק היום דורש ממני לעמוד בתקנות החנייה. אני חייב לבנות את החנייה, הדרך היחידה שלא לבנות את החנייה זה דרך כופר חנייה. כדי לפטור מחנייה אני צריך בעצם לבוא לכאן להכריז על אזור מסוים כמו שעשינו בארלוזורוב לפי תקנה 2 ו', מכריזים על אזור כאזור שאנחנו לא יכולים לייצר שם חניות בגלל פתרון ארוך טווח כמו רק"ל, ואז יש גם עניין שכאן אנחנו מבקשים לפטור מהדרישה לחנייה.

מלי פולישוק: אני לא פירשתי נכון את המילה "חייבים". לקחתי לתשומת ליבי את ההערה.

ההחלטה דיון נוסף: ההחלטה מספר: 52
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 27/02/24 ולאחר קבלת חוות דעת מטעם אגף התנועה לפיה קיימת גם מניעה תחבורתית ובטיחותית לאשר כניסת כלי רכב לחניון במגרש וכי אין מדובר באזור סגור לתנועה לפי תקנה 2' לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג – 1983 ואין כוונה להכריז עליו ככזה, שכן מדובר ברחוב בעל גישה מלאה לכלי רכב, יש להותיר את התשלום לקרן חנייה במלואו חלף התקנת מקומות חנייה במגרש לפי תכנית ח', כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית מיום 16/08/23.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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 472)) – (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,826 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי

#	תנאי
	לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 103 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').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	- רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. - אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 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. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב כזיקת הנאה לציבור.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

ליאור שפירא: במסגרת האירוע הוגש היתר לבקשה לבניית בית ברחוב בן יהודה, לא הוכן מרתף חנייה בבניין, ובחלק הרחוב של בן יהודה יש נת"צ, אנחנו סברנו שצריך לחייב אותם בכופר חנייה, המבקשים הלכו לוועדת הערר, הוחלט שמאחר ויש נת"צ יש להפעיל תקנה 2 ו' לא משלמים כופר חנייה. עכשיו גילינו שהנת"צ בוטל ולכן הוועדה כרגע שוקלת לתקן את ההחלטה בבקשה להיתר, ואומרת שלא לחייב בכופר, והיא סבורה שהסיבה היא כן לחייב כופר חנייה. המבקשים שלחו תגובה בה הם מסבירים על הנזק הכלכלי הרב שייגרם כתוצאה מכך שנשית עליהם כופר חנייה, יש שם 18 מקומות חנייה, 1.2 מליון ש"ח. לדבריהם הם לא יוכלו להוציא את הפרויקט לפועל. אין חניות ברחוב בן יהודה.

ולפני שאנחנו שוקלים האם לתקן את ההחלטה, נתנו זכות טיעון על מנת לאפשר להם הציג את עמדתם בצורה יותר ברורה. הם שלחו מכתב לפני יומיים, נאפשר קצת יותר בהרחבה, לאחר מכן נעשה דיון פנימי ונחליט.

אלחנן זבולון: האם יש לוועדה שיקול דעת לשנות ההחלטה?

הראלה אברהם און: צריך לשמוע אותם ויש שיקול דעת לוועדה על בסיס שינוי נסיבות מאז ההחלטה שנתנה וועדת הערר.

אלחנן זבולון: ברגע שאומרים שהמצב השתנה. לא ניתן עכשיו לפתור אותם, יכולים להביא אותם לכופר בהקלה.

הראלה אברהם און: יש פה שיקול דעת, ועדת הערר נתנה החלטה על בסיס עובדה שהשתנתה מאז שההחלטה

ניתנה, יש מרחב של שיקול דעת, נשמע אותם ואחר כך נראה לאיפה אנחנו ממשיכים.

ליאור שפירא: למה חשבת שאין לך שיקול דעת?

אלחנן זבולון: תקנות הבנייה הן קבועות, ברגע שבא היעוץ המשפטי, היות והמצב השתנה, אתה לא יכול לפתור מכופר

חנייה על דעת עצמך, אם היעוץ המשפטי אומר שזה חוזר, אני לא יכול לפתור מתשלום קרן חנייה.

הראלה אברהם און: הקלה מאפשרת לרדת מהתקן שקבוע בתוכנית לתקן הקבוע בתקנות. כאשר יפעל הקו הסגול,

תקן החנייה יהיה חצי, יהיה יותר נמוך, יהיה אפשר אז לבקש הקלה לרדת מ-18 ל-9. פרסום בדרך של הקלה.

גיא הרמלין: אני רוצה להתחבר למה שאמרה היועצת המשפטית, הראלה אברהם און ומה שאלחנן העיר. הסיטואציה

היא נקודתית, מאוד מיוחדת, אני מדבר על סיטואציה שיש כאן החלטה תקדים של ועדת הערר, שניתנה לפני שנתיים,

לא לשלם תקן חנייה. לא נכנס לסוגיה העקרונית של תקן החנייה, וכל פעם היא עולה בהקשרים אחרים. בוועדת הערר

נאמר כי יש נת"צ כרגע בוטל הנת"צ, אני בספק אם זו הדרך הנכונה לפתוח את האירוע כשיש החלטה חלוטה של ועדת

הערר. הרמנו את הכפפה, קיבלנו זכות טיעון, שלחנו מכתב מאוד מסודר לפני יומיים. הוא נסמך על טענות משפטיות,

המחשנו אותה עם דו"ח 0. לפני זה אני רוצה להאיר הערה חשובה.

ליאור שפירא: דו"ח 0, מה הייתם עושים אם הייתם בונים היום?

גיא הרמלין: תסתכלו על סעיף 11 להחלטה של ועדת הערר, מסתבר שועדת הערר ציינה, שיתכן שבעתיד הנת"צ

יבוטל, הנת"צ הוא זמני, זה כבר עלה בוועדת הערר. עו"ד שמואל שטטר, עשה את עבודתו ואמר שיתכן שהנת"צ הזה

יבוטל בעתיד, לכן גם זה אמור להיות שיקול לא לפתור אותנו מקרן החנייה, מה באה ועדת הערר ואמרה, כי הגמישות

הקיימת ביחס להסדר תנועה לא רלוונטי לעניין הבקשה שלנו לפתור מקרן החנייה, מרגע שניתן היתר בנייה למגרש

ובמסגרתו נמנעה גישת כלי רכב לנושא חנייה וזו מילת המפתח, הנושא הוא נקודתי ארעי, דברים משתנים אחרי

החלטות שיפוטיות מסוימות.

אלחנן זבולון: מרגע שניתן היתר בנייה, אם היה לך היתר בנייה נגמר לך האירוע.

גיא הרמלין: אני נמצא כרגע בחישוב אגרות.

אלחנן זבולון: היתר זה חלוט.

גיא הרמלין: אין למעשה כל משמעות לשינוי עתידי של הסדר התנועה, אין משמעות לאירוע הזה שאנחנו נמצאים בו

היום. אז לא ידעתם שיבוטל הנת"צ, בכל זאת הנושא עלה. הבניין הוקם עכב הנחיה בתיק המידע, ביקשו מאיתנו לא

לעשות חניות. המגרש ידע לתת פתרון לחנייה אתם אמרתם לא לעשות חניות ועל זה יו"ר הוועדה מדברת. אנחנו בשלב

האגרות לא נשנה את הבקשה מה גם שיו"ר הוועדה אמר כרגע שממילא לא היינו מאשרים חניות נכון להיום לאורך

העמדה שלכם על רציפות מסחרית. מדובר בעניין שלא ניתן לשינוי, גם אם בעתיד ישונו הסדרי התנועה במקום. אומרת

לכם יו"ר הוועדה בהחלטה שיפוטית, בהחלטה שלא ערערתם עליה החלטה סופית, זה לא רלוונטי אם בעתיד יבוטל

הנת"צ אתם לא יכולים היזם כבר בנה, הגיש בקשה, הוציא הוצאות הגיש דו"ח 0, סגר הסכמים עם דיירי התמורה, עשה

כל מה שצריך לעשות, קידם את ההיתר מולכם, אם יבוטל הנת"צ זה לא רלוונטי לביטול קרן החנייה, שכן המגרש כבר

יהיה בנוי ללא מקומות חנייה וממילא לא תתאפשר בפועל חניית רכבים בתחומו. למעלה מן הצורך אומרת היו"ר לאור

טענת הוועדת המקומית שהנת"צ מהווה הסדר זמני נתון לשינוי לא מן הנמנע לאפשר ולדרוש במקרים דומים תכנון

מרתף באופן שיאפשר גישה וחנייה. מה אומרת היו"ר ועדת הערר, אנחנו בעולם דו מימדי או שיש חנייה או שאין חנייה,

אבל אם אין חנייה, אין קרן, אתם רוצים אם בוטל הנת"צ תנו להם חניות דבר שהוא בלתי אפשרי עכשיו. בכל אופן זו

נקודה מספר אחת, הסיטואציה הנוכחית חריגה "הזויה".

ליאור שפירא: מה אתה אומר שזה חסר משמעות אם יש נת"צ או אין נת"צ, אם יש רק"ל או אין רק"ל, אם בנית ללא

חנייה אז אתה לא צריך לשלם כופר?

גיא הרמלין: זה לא מה שאני אומר באופן גורף, קיימת בעיית הסתמכות כבדת משקל, על התיק הזה, תנו לו להמשיך

ברוח ההחלטה, תיקים חדשים אחרים, כמובן לא יקבלו פטור. טענת ההסתמכות פה היא מוטמעת בתוך ההחלטה.

ליאור שפירא: אבל טענת ההסתמכות נובעת על העניין של הנת"צ.

גיא הרמלין: נכון.

ליאור שפירא: אם עניין הנת"צ איננו אז הסתמכות על הנת"צ נעלמת, אחרת כל בניין שנבנה כאן בעיר, בהתאם לגישה

שלך לא חייב בקרן חנייה אם אין לו חניות.

גיא הרמלין: טענת ההסתמכות פה היא כפולה היא ביצועית ומימונית. אמרתם לא לעשות חניות בשנת 2022, לא עשינו. פה אומרת יו"ר ועדת הערר אי אפשר להחזיר את המצב לקדמותו זאת חנייה, זאת לא תוספת קומה. ברגע שהבניין תוכנן ללא חניות, גמרנו זה צילום מצב ומכאן זה טענת ההסתמכות.

ליאור שפירא: אני לא מצליח להבין את שורש הטענה וכאן אני מתקשה, האם אי פעם הבנתם על ידי גורם מקצועי שלנו שאתם פטורים מכופר חנייה?

גיא הרמלין: עכשיו אתה מעביר אותי למישור לא הביצועי של קרן החנייה.

ליאור שפירא: מה זה הביצועי אצלך?

גיא הרמלין: ההחלטה כרגע אומרת אל תעשו חניות, על זה קיימת הסתמכות, אנשים תכננו בניין ללא חניות על סמך החלטת ועדת הערר.

ליאור שפירא: לא הבנתי, תחזור על סמך החלטת ועדת הערר.

גיא הרמלין: ברגע שהוועדה המקומית אומרת על תעשו חניות, לא מבוצעות חניות. בשלב זה בגלל הנת"צ לכן שינוי עתידי, גם אם מבוטל הנת"צ אי אפשר להחזיר את המצב לקדמותו משום שהבניין כבר תוכנן.

ליאור שפירא: אני לא ביקשתי להחזיר את המצב לקדמותו, מה שאני בא ואומר מבחינתך אין נת"צ, בגלל המדיניות שלנו לא רוצים שתבנה בכך יהודה חנייה, האם הבנת איפשהו בפרק הזמן שאנחנו נוותר על כופר חנייה? אתה טוען על הסתמכות, היא נבעה על פי ההחלטה של ועדת הערר?

גיא הרמלין: אני אחלק את טענת ההסתמכות לשניים, ההסתמכות הראשונית נבעה מזה שאמרתם אל תעשו חניות הפרויקט הוקם ללא חניות, ההסתמכות השנייה היא מימונית, מרגע שהחלטת ועדת הערר קבעה שלא חוקי לגבות פה קרן חנייה, הבניין בוצע מתוך הבנה שאין פה תשלום של 1.2 מיליון ש"ח, זה קריטי, מפני שהבנק המלווה הבין שאין פה 1.2 מיליון, זה מעביר את הפרויקט מ-13.5% רווחיות ל-9%. שום בנק לא יאשר כרגע מימון.

ליאור שפירא: אני מנסה להבין, דקה לפני ועדת הערר באיזה תאריך היה ועדת הערר.

גיא הרמלין: יוני 2024.

ליאור שפירא: האם לפני יוני 2024 היה לך איזשהו הסתמכות על משהו?

גיא הרמלין: לא היה.

ליאור שפירא: מה שאתה בא ואומר לנו, אז למה לקחתם את ההימור הזה לבנות בניין ללא חניות כשאף אחד לא אמר לכם שיהיה לכם פתור מקרן חנייה?

גיא הרמלין: אני לא יזם, אני לא יודע להגיד לך.

ליאור שפירא: אחרי החלטת ועדת הערר מיוני 2024, עכשיו אנחנו באוגוסט 2024 לו החלטה של ועדת הערר היתה שמשלמים כופר היה לך להבנתי אופציה וחצי, אופציה אחת להגיד שהפרויקט הזה לא כלכלי, ואופציה שנייה היית מגיש בקשה לתיקון ואז מה היית מבקש למתקן, כי אנחנו לא מאפשרים חניות, אתה כל הזמן אומר הסתמכות, עד יוני 2024 לא היה שום הסתמכות.

גיא הרמלין: בעניין קרן החנייה?

ליאור שפירא: אחרי יוני 2024, פתאום נולדה החלטת ועדת הערר, בעקבות ההחלטה אמרתם עכשיו אני לא צריך לשלם 1.2 מיליון ש"ח בואו נרוץ על העניין והוצאתם עוד הוצאות, זאת ההסתמכות שאתה מדבר עליה.

גיא הרמלין: תשאל את השאלה הזאת את היזמים. בכל אופן טענת ההסתמכות כפי שצינתי היא מתבססת גם על העובדה שנמנע מהם לעשות חניון, כך הבניין תוכנן.

ליאור שפירא: אין להם היתר, הם הגישו בניין ללא חניות מבראשית, אין חניות ברחוב בן יהודה.

גיא הרמלין: מבחינתנו קו פרשת המים בסיטואציה הזו, מי שהיה בצגרת התכנונית והסתמך על זה שהוא לא ישלם קרן חנייה וכך קידם את ההיתר שלו, בגלל המשמעות הדרמטית של הסכום, אתם הייתם צריכים לקחת בחשבון לפי הפסיקה שצירפתי בחוות הדעת שלי, בכל המצבים האלה שיש שינוי מסיבות מסוים, בוא נניח שהוועדה המקומית רשאית לשנות את ההחלטה שלה לאור הנסיבות היא חייבת לשקול את טענת ההסתמכות של היזם, היא כבידת משקל. לפי דו"ח ה-0 רווחיות הפרויקט יורדת מ-13.5% ל-9%. תשאל את היזמים אחר כך על ציר הזמן מה היה קורה באוגוסט, בספטמבר, בנובמבר ובדצמבר, אתה מוציא הוצאות. דבר אחד אני יכול להגיד לך, בינואר 2025 הנת"צ מבוטל לא ברור לי למה המתנתם לתחילת 2026 שנה אחרי זה, להודיע שאתם רוצים לשקול את החלטת ועדת הערר, מה מנע מכם על ביטול הנת"צ, לפחות לשקול מסלול מחדש. לטעמי לפחות הוכחה אין דרך רצינית מלהוכיח הסתמכות, 9% אין פרויקט. הטענה שלנו היא פשוטה, מי שנמצא בצגרת וקיבל החלטה ויש התייחסות ספציפית לאירוע והסתמך ושוחח אחרי זה עם היזמים, צריכים לומר, לפי פסקי הדין וכללי המיסוי, והפסיקה של בית המשפט העליון היא רלוונטית בעיקר לארנונה, והיטלי השבחה, משנים מצב קדימה, ולא אחורה אלא אם מתקיימות נסיבות מאוד מחריגות שלטעמי לא מתקיימות פה.

אורית פנחס (היזמת): אנחנו נמצאים עם חשבון אגרות עם שומת השבחה שהסיבה היחידה שלא שילמנו את חשבון האגרות בגלל שומת השבחה ואנחנו נמצאים בסטטוס של שמאי מכריע, היה לנו 0 בדו"ח שמאי, והכנסנו 300 וקיבלנו

850, הסיבה שאנחנו נמצאים עם היתר חלוט, וזה הבסיס של טענת ההסתמכות שלנו, בעיקר שכל ההסתמכות הזאת כוללת תמורות לדיירים, עסקת פינוי בינוי, כולל כל ההוצאות המטורפות כל האירוע הזה, ואנחנו ממשיכים לעשות דברים טובים, יש פה אירוע קו פרשת מים, זאת ההסתמכות העיקרית מבחינתנו, והיא לא משפטית אפילו, היא מינהלית.

ליאור שפירא: אז ממתי ההסתמכות הזו?

אורית פנחס: לגופו של עניין, מהרגע שקיבלנו החלטה שאין כופר חנייה התקדמנו בעסקה, סגרנו את התמורות, ההוצאות שלנו הישירות זה 2 מליון ש"ח בפרויקט הזה, והנושא שאני מדברת עליו, המשמעות של הדבר הזה, שעוד עסקה לא תצא לפועל. זה מאוד קריטי.

ליאור שפירא: היית כאן בדיון, שמעת את ההערות שנתתי לעו"ד גיא הרמלין? השתמשת במונח הסתמכות עשרות פעמים, שאלתי אותך, ממתי אתם הסתמכתם על זה שאתם לא תשלמו כופר חנייה?

39:51

מוריס גורקן (יזם): מהחלטת הוועדה. אנחנו בעצם נמצאים היום בעסקה שחתמנו אותה לפני המלחמה, אם במידה היינו יודעים אחרי החלטת הוועדה, שיש פה לשלם כופר יכול להיות שהיינו עוצרים את העסקה אז, לא היינו ממשיכים הלאה.

ליאור שפירא: במסגרת התוכניות לא היו חניות בבניין. האם עד להחלטת הוועדה היה לך הסתמכות על משהו?

מוריס גורקן: כן, אנחנו בעצם כשהתחלנו את הפרויקט, חשבנו לעשות חניות. אנחנו הגענו למסקנות שלא יהיה כופר חנייה, בגלל שהעירייה ביקשה שלא נעשה חניות. ברגע שהבנו שנותנים כופר חנייה, אמרנו הפרויקט לא יכול לצאת עם כופר החנייה, עצרנו את אופן התכנון, הגענו לוועדת הערר הבנו שאין כופר חנייה, המשכנו עם פינוי דיירים, וכל ההוצאות מסביב. בגלל זה לא יכולנו לשלם גם את ההיתר. העסקה בסוף חייבת לקבל ליווי בנק.

ליאור שפירא: לפני ספטמבר 2024, לפני החלטת הוועדה האם הכרת איזשהו פרויקט שהכרתם בבן יהודה שנהגנו שאם אין חניות אנחנו מבטלים את ההחלטה.

אורית פנחס: כשיש רק"ל אין כופר חנייה.

ליאור שפירא: אבל לכם יש נת"צ. האם בתחילת הפרויקט שלכם באתם לגורמי המקצוע בעירייה, אמרו שאנחנו לא מאפשרים לכם חנייה, האם אתם מכירים דוגמה שתעזור לנו.

מוריס גורקן: הפרויקט התחיל ב-2022, הדברים השתנו, ואז חלק מההחלטות שלנו היה בשלב מסוים שהבנו שיש כופר חנייה, בגלל זה הגענו לוועדת הערר, 1.2 מליון ש"ח בשוק של היום אין לזה כדאיות כלכלית, כאשר קיבלנו החלטה אפשר להמשיך הלאה עם התוכניות, לתת הודעת פינוי לדיירים, אמרנו אפשר להמשיך בהחלטה ולהביא ליווי בנק.

ליאור שפירא: מה יקרה עם הערר שלכם עם השמאות של היטל השבחה לא יתקבל.

מוריס גורקן: אם לא יתקבל לא נבצע את הפרויקט. יש לנו הרבה פרויקטים בתל אביב, גם במקרה הזה 13%, עם כל מה שמסביב, אי אפשר להוציא את הפרויקט לפועל.

לבקשת היו"ר והיועמ"ש ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות פנימית.

המשך דיון:

ליאור שפירא: אחרי ששמענו את הצדדים בהרחבה ובהחלט נושא מעניין אני מבקש להפנות את תשומת לבכם, כבר דיברנו על זה בוועדה. בואו נתחיל בעיקר אומר שהמדיניות שלנו שהתחזקה בדיון שלפני שבועיים שלושה או חודשיים, בבן יהודה בתור רחוב מסחרי ראשי אנחנו לא נותנים חניות. לא נכון מבחינת תושבי העיר, זה לא נכון מבחינת המדיניות שלנו, שיהיו חניות ברחוב ראשי כזה. הדבר השני, היה לנו דין ודברים מסביב תקנה 2 ו', מתי היא חלה מתי היא לא חלה. היה לנו דיון בהרצל, והיו בעוד כמה מקומות, אנחנו סבורים שכופר חנייה יישרת את כל תושבי העיר ולרבות במגרשים שאין אפשרות להיכנס לחנייה. אנחנו רואים חשיבות רבה לשים מקומות חנייה אלטרנטיביים בכל האזור. עכשיו לעניין הספציפי, עם קבלת תיק המידע ועם הגשת הבקשה להיתר לבניין, הבניין תוכנן ללא חניות, כאשר ששמענו את דברי היזם ועורכי הדין לא היה שום צפי או הסתמכות עד להחלטת ועדת הערר שלא ישלמו כופר חנייה. וכך זה הגיע אלינו לדיון בוועדה. העסק היה כלכלי, אנחנו עוסקים אך ורק במדיניות העירונית, לאחר מכן ועדת הערר ואני מצטט, ועדת הערר אמרה: נציין כי הגמישות הקיימת ביחס להסדרי תנועה לא רלוונטי לעניין, שכן ההיתר ניתן על ידי העירייה, מה יקרה שנבטל נת"צ או נבטל מיקום המסילה, ועדת הערר אמרה שזה לא משנה אם תעשו את זה בעתיד, אבל ועדת הערר הסתייגה ואמרה כך, שנציין שהגמישות הקיימת ביחס להסדר תנועה לא רלוונטי לעניין, מהרגע שניתן היתר למגרש. במקרה שלנו לא ניתן היתר בנייה למגרש, ובמסגרתו נמנעה גישת כלי רכב לצורך חנייה, לפי ועדת הערר אין למעשה כל משמעות לשינוי עתידי של הסדרי התנועה, משהוקם הבניין ללא הקצאת מקומות חנייה בתחום המגרש, מדובר בבניין שלא נתון לשינויים, גם בעתיד ישתנה הסדרי התנועה במקום שכן המגרש יהיה בנוי ללא מקומות חנייה, במקרה שלנו לא ניתן היתר, לא נבנה מגרש, ומן ההתחלה בשנת 2022 מתי שהוגשה הבקשה להיתר הראשון היא הייתה ללא מקומות חנייה. לכן לא היה כל שינוי למעט אותה החלטה הצפי הכספי שנולד כתוצאה מההחלטה של ועדת הערר. בשנתיים האלה עד עצם היום הזה אנחנו לא מוצאים שנגרם שום שינוי תכנוני בעניין הזה, ולכן אנחנו

עמ' 281

מידע: 22-02342 רישוי: 23-0167 ת.בניין: 0025-159

חוזרים לעמדתנו כפי שהייתה וכפי שמתחזקת לאור החלטת של ועדת הערר. אני אציין במאמר מוסגר שגם היזם ועורך הדין שלו נשאל כמה פעמים על עניין ההסתמכות היזם, הסביר שלא היתה הסתמכות עד לאותה החלטה של ועדת הערר, דהיינו כל ההליך הראשוני היה לא ההסתמכות והיה ברור לו שבונים שם בית ללא חניית, ויש סבירות שתהיה כמו בכל רחוב בן יהודה קרן חנייה, ולאחר מכן, סיפר לנו היזם שהוא לא שילם את האגרות, בגלל והערעור לעניין היטלי השבחה מול העירייה, במידה וההחלטה של השמאי המכריע תהיה לא לרוחו גם הפרויקט הזה לא יהיה כלכלי ולא יצא לפועל. כך או כך ההחלטה שלנו היא לא זו שהביאה להסתמכות ולכן עמדת הוועדה היא שחזרנו לעמדתנו הראשונה כפי שהייתה ולא שונתה.

הראלה אברהם אוזן: לאחר שמיעת עמדת היזמים ובא כוחם ולאחר דיון פנימי שהתקיים בעניין, הוועדה מחליטה שעקב שינוי הנסיבות וביטול הנת"צ, בטרם הוצא היתר הבנייה להקמת הבניין, לא ניתן להפעיל את תקנה 2 ו' בתקנות החנייה, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר ויש להתנות את הוצאת היתר הבנייה בתשלום לקרן חנייה עבור 17 מקומות החנייה החסרים.

אלחנן זבולון: אנחנו מאשרים תשלום כופר חנייה.

איריס גלאי: מבקשים לאשר תקן 0 רק עבור המסחר, ויורדים ל-17 מקומות חנייה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לאחר שמיעת עמדת היזמים ובא כוחם ולאחר דיון פנימי שהתקיים בעניין, הוועדה מחליטה שעקב שינוי הנסיבות וביטול הנת"צ, בטרם הוצא היתר הבנייה להקמת הבניין, לא ניתן להפעיל את תקנה 2 ו' בתקנות החנייה, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר ויש להתנות את הוצאת היתר הבנייה בתשלום לקרן חנייה עבור 17 מקומות החנייה החסרים.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1480	תאריך הגשה	07/09/2022	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין רב קומות (מעל 29 מ')	

כתובת	הושע 22, שער ציון 8	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6962/79, 6962/80, 6962/81, 6962/82, 6962/83	תיק בניין	0221-022
מס' תב"ע	2611, ע1, תעא/2611(1)	שטח המגרש	1,179.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורלי ברוך	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	מינה צאלים	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	דב צאלים	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	נתנאלה מלך	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	חיה שומרוני	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	ליאור צאלים	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	יפעת פרנקל צאלים	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	אמיר חסיד	דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	ת.ד. 7283, ירושלים 9107201
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	שמואל לכנר	המעפילים 2, רמת השרון 4721502

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023, הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך עדכון חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי והוספת תנאי לתחילת עבודות בנייה: "הצגת אישור רשות העתיקות"

נימוקי הדיון הנוסף:

1. הבקשה הנדונה אושרה במקור עם חוות מטעם תחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי עבור 67 מקומות חניה (כולל 2 מקומות חניה לנכים) המוצעים בהתאם למאזן החניה המותר לכלל יחידות הדיור המתוכננות במגרש מס' 5 (להלן: בכתובות הושע 22 והושע 20) כאשר בפועל הבינוי יבוצע באופן דו-שלבי ב-2 אגפים נפרדים הכוללים מרתפי חניה משותפים.

2. בשלב מאוחר יותר (לאחר ועדה) התקבלה ביום 23/03/2026, חוות דעת מטעם בוחנת תנועה וחניה המפרטת את מאזן החניה ביחס לאגף הבניין בכתובת הושע 22 כמפורט:

" חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 16.3.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 15.2.26
הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 46 יחידות דיור (32 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 14 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
50.62 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

46 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

52 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים המשותפים עם בניין בהושע 20) מהם

46 מקומות עצמאיים ו- 6 מקומות חסומים, מתוך 67 מקומות חניה המתוכננים ב- 2 מקומות מרתפי חניה

המשותפים ל- 2 מגרשים הסמוכים בכתובת הושע 22 ו- 20

9 מקומות חניה לאופנועים במרתף

46 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

1.38 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתב"ע תעא/2611 תעא - תכנית עיצוב מתחם הושע שכ' פועלים ג' ותב"ע תעא/2611(1) תעא - שינוי לתכנית פיתוח עיצוב 2611. גישה כלי רכב למרתפי חניה מתוכננת דרך רמפה משותפת עם חלקה הסמוכה ברחוב הושע 18 תוך פירוק קיר תומך הקיים בין המגרשים, התאמת רמפות ונקיטת אמצעי בטיחות במערך תפקוד תנועת בכניסה/יציאה מהחניונים.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.38** 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.

3. בהתייחס למאזן החניה המותר באגף הנוסף (להלן בכתובת הושע 20), יובהר כי הנ"ל יובא לידי ביטוי בהמשך, בבקשה המקבילה בבקשת רישוי מס' 25-0552.

4. במסגרת תוכן הערות לדראפט הבקשה שאושרה בהחלטת הוועדה מיום 06/07/2023, נרשה הערה מס' 5, לפיה: **"התקבלה חוות דעת מטעם רשות העתיקות לפרויקט הבניה המבוקש, הכוללת דרישות ותאומים לפי תחילת עבודות הבנייה"**. מבלי שכלל הוסף תנאי לתחילת עבודות בנייה לאישור רשות העתיקות.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י עידו קויפמן)

1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023 ובהתאם

לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 23/03/2026, לעדכן את הסדר החניה עבור האגף

הנדון ולאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1.38 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן .

2. להוסיף תנאי לתחילת עבודות בנייה מס' 7 כמפורט: "הצגת אישור רשות העתיקות".

3. תוקף ההחלטה למתן היתר ימנה ממועד קבלת החלטה זו.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הריסת כל הבניי בשטח במגרש נשוא הבקשה והקמת בנין חדש למגורים, בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 46 יח"ד כמפורט:

- ב-3 קומות המרתף: 67 מקומות חניה ו- 12 מקומות חניה לאופנועים. במרתף תחתון (3-): מאגרי מים, חדר משאבות ומחסנים דירתיים. במרתף אמצעי (2-): מחסנים דירתיים. במרתף עליון (1-): חדר חשמל, מחסנים דירתיים וחדר אופניים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה ראשי עם שתי כניסות מרחובות שער ציון ו-הושע, חדר אשפה וחדר אופניים.
- בקומות 1-8 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד מזרח, צפון ומערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.
- בקומות 9-11 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית מערבית, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד צפון ומזרח ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.
- בקומה 12: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד מזרח, צפון ומערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.
- בקומה 13: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד מזרח, צפון ומערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירה צפונית מערבית בקומה עליונה (דירה 45) עם גישה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי משטח הדירה.
- בכל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ו- 2 פירי מעליות, פירי תשתיות ומבואות משותפים.
- בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פירים לשחרור עשן ונישה לתשתיות מים בצמוד לגדר במרווח צדדי הדרומי של המגרש ורמפת ירידה משותפת למרתפי חניה במרווח צדדי דרומי עבור המגרש נשוא הבקשה והמגרש הגובל מדרום.

מצב קיים:

המגרש בו מבוקשת הבניה הינו מגרש מס' 5 (מורכב מחלקות המקור 79, 80, 81, 82 ו- 83), אשר גבולותיו נקבעו בהתאם להוראות תכנית 2611 "שכונת פועלים ג" החלה על המגרש.

על חלקה מס' 79: מבנה בשימוש מסחר, בן קומה אחת - מבוקש להריסה.

על חלקה מס' 80: מבנה מגורים, בן קומה אחת המבוקש להריסה.

על חלקה מס' 81: מבנה מגורים, בן קומה אחת המבוקש להריסה.

על חלקה מס' 82: מבנה מגורים בן 2 קומות עם חזית מסחרית הפונה לרחוב הירקון המבוקש להריסה.

על חלקה מס' 83: מבנה מגורים בן קומה אחת המבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

- במתחם חלה תכנית תא/2611 "שכונת פועלים ג'" אשר קובעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וכוללת לוח הקצאות.

בהתאם לתקנה 36 (ו)(7) "במקרקעין שחלה עליהם תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש לפי פסקאות (1) עד (6) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור, ולא בעלי הזכות האמורים בפסקאות (1) עד(4) ."

הוגש תצהיר ע"י הגברת יפעת פרנקל (להלן חברת נציגות הבעלים במקרקעין של חלקות מקור: 79, 80, 82 ו-83 בגוש 6962) הכולל נספח המפרט את השוני הקיים בין החוכרים/בעלים במקרקעין המופיעים בלוח ההקצאות המצורף לתכנית 2611 לבין רישום הבעלויות בלשכת רישום המקרקעין. מהתצהיר עולה כי החוכרים/בעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין רכשו/ירשו זכויות מהחוכרים/בעלים הרשומים בלוח ההקצאות והם אלו אשר היו רשאים להירשם כבעלי זכויות במגרש 5 ככל שהייתה מתבצעת החלוקה. עוד עולה כי לפי המצוין בנסח טאבו של חלקת מקור 81, בוצעה העברת זכויות בין החוכרים אשר היו רשומים בלוח ההקצאות לחב' ישראלפרופרטיס (ישראל) בע"מ (להלן המתנגדת לבקשה).

בהתאם לאמור, הבקשה הוגשה בצירוף 80% הסכמות מבעלי הזכויות במגרש 5 החתומים על מפרט הבקשה באמצעות מיופה כוחם, ליתר בעלי הזכויות שלא ניתנה הסכמתם נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות אחת מטעם החוכרת בחלקת מקור מס' 81 (להלן חב' ישראלפרופרטיס (ישראל) בע"מ).

הסכמת רשות מקרקעי ישראל (בעלות קק"ל) תידרש כתנאי למתן היתר בהתאם לתקנה 36(ה) ו תקנה 42(ב)(4) לתקנות התכנון והבניה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לתכ"ע תכנית 2611 ובהתאמה לתעא 2611/1):			
זכויות בניה שטח המגרש לחישוב זכויות (1179 מ"ר) מעל למפלס הכניסה הקובעת: שטחים עיקריים על קרקעיים:	5453.5 מ"ר = 4864 מ"ר + 589.5 מ"ר (להלן תוספת של עד 50% משטח המגרש החדש, במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית. (ר' הערה מס' 1)	4253.04 מ"ר	
שטחי שרות על קרקעיים:	2889.5 מ"ר = 2300 מ"ר + 589.5 מ"ר (להלן תוספת של עד 50% משטח המגרש החדש, במידה ולפחות	1705.86 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית. (ר' הערה מס' 1)		
קווי בניין: מזרחי לחזית רחוב הירקון: צפוני לחזית רחוב שער ציון: צפוני לחזית רחוב שער הושע: בקומות (קרקע -8): בקומות 9-11:	4.00 מ' 3.00 מ' 4.00 מ' קומות מדורגות בנסיגה של 2.00 מ' (בכל קומה) כמפורט: 6.00 מ' בקומה 9 8.00 מ' בקומה 10 10.00 מ' בקומה 11 12.00 מ' 3.00 מ' ו- 10.52 מ' 8.00 מ' (מחייב)	4.00 מ' 3.00 מ' 4.00 מ' 6.00 מ' בקומה 9 8.00 מ' בקומה 10 10.00 מ' בקומה 11 12.00 מ' 4.30 מ' ו- 9.52 מ' 8.00 מ' בהתאם להוראות התכנית וכמצוין בתשריט ובנספח הבינוי לתכנית.	1.00 מ' מבוקש כהקלה (עד 10% מגבול המגרש הצדדי צפוני) - ניתן לאשר שכן הנ"ל תואם את הוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תעא/ 2611 (1) שאושרה לתכנית.
המרחק המינימלי בין הבניינים: מס' קומות:	11 קומות מעל קומת קרקע	13 קומות מעל קומת קרקע	2 קומות מבוקשות כהקלה אשר ניתן לאשר שכן הנ"ל תואם את הוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תעא/ 2611 (1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			שאושרה לתכנית.
גובה בנייה מירבי:	52.50 מ' מעל פני הים	52.50 מ' מעל פני הים	
גובה קומות (בין רצפות):	בקומת הקרקע: 4.00 מ' בקומות (1-13): 3.30 מ'	בקומת הקרקע: 4.00 מ' בקומות (1-13): 3.30 מ'	
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:	לא יפחת מ- 78 מ"ר	92.39 מ"ר	
שימושים:	מגורים	מגורים	
הוראות בינוי ועיצוב:			
קומת הקרקע:	כניסות המבנים: לכל בניין יהיו 2 כניסות אחת מרחוב הושע והשנייה מהירקון.	בקומת הקרקע, מוצעות 2 כניסות, מחזית רחוב הושע, ובסמוך לחזית רחוב הירקון עם גישה מרחוב שער ציון בהתאם למוצג בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
חזיתות:	עקרונות עיצוב החזיתות בהתאם למסמכי התכנית המצורפת.	בהתאם לעקרונות מסמכי תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תעא/2611 (1) שאושרה לתכנית הנ"ל.	
מרפסות:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות מוצעות בצורה אחידה, בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
חזית חמישית (מפס הגג):	מישורי הגגות יהיו שטוחים	בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
בינוי מעקות גג:	מעקות הגג ייבנו בגובה מינימלי של 1.50 מ' לצורך הסתרת מערכות טכניות.	מוצע מעקה גג בגובה של 1.60 מ' בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
מערכות טכניות על הגג:	הגג העליון ישמש למערכות טכניות אשר לא יבלטו מעבר למעקה הגג העליון.	בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
חומרי גמר:	חיפוי קשיח כגון: אבן, חיפוי פח אלומיניום ואשפוף. יותר	מוצע חיפוי פח אלומיניום לבן הכולל הדגשות עיצוביות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שילוב חומרים אחרים כהדגשות עיצוביות, כגון גרניט ו/או פלדה ו/או HPL (כדוגמת "טרספה / פרודמה". חלונות זכוכית בהירה ועם החזר רפלקטיביות מקסימלי כלפי חוץ 12%.	בחיפוי פח אלומיניום בגוון אפור בהיר, בשילוב של חלונות זכוכית בהירה עם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של 12% - הכל בהתאם להוראות תכנית העיצוב.	
הוראות פיתוח סביבתי: זיקת הנאה לציבור:	בהתאם לאמור בסעיף 10.2 להוראות התכנית, נקבע כי השטח הצבוע בצבע ירוק והמתוחם בקו ירוק כהה (כמפורט בתשריט התב"ע) הינו שטח פרטי פתוח המהווה זיקת הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.	במרווח הקדמי מזרחי לחזית רחוב הירקון, במרווח קדמי צפוני לרחוב שער ציון ובמרווח קדמי מערבי לרחוב הושע, מוצעות זיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל בהתאם לנקבע בהוראות התכנית תוך התאמה לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תעא/2611 (1) שאושרה לתכנית.	
בתי גידול לעצים:	במקומות בהם סומנו עצים מעל קומת מרתף, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק של 1.50 מ' - 1.50 מ' שלא יפחת מ- 1.50 מ'. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.	הוצגו בתי גידול עבור עצים חדשים המוצעים מעל קומת המרתף בעומק מינימלי של 1.50 מ' בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי	
חזית לרחוב הושע:	קירות הגדר יבנו לגובה מרבי של 60 ס"מ מפני המדרכה. מעקות על גבי קיר זה יגיעו לגובה מרבי של 100 ס"מ מפני המדרכה.	במרווח הקדמי מערבי (בגבול שפ"פ) מוצעת גדר בנויה בגובה של עד 0.60 מ' ומעליה השלמת מעקה ממתכת עד לגובה 1.00 מ' - הכל בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
שביל כניסה לבניין:	לאורך השביל יבוצע קיר מלווה אשר גובהו לא יעלה על 40 ס"מ מגובה ה-0.00 מ' של המבנה.	בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
חזית לרחוב	גובה קיר הגדר בחזית לא יעלה על 40 ס"מ.	במרווח הקדמי מזרחי (בגבול שפ"פ) מוצעת גדר בגובה עד 0.40 ס"מ ביחס למפלס	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הירקון: גבולות בין המגרשים:	בגבול בין הבניינים, יבנו קירות במפלס זהה ויהיו גבוהים בכ- 20 ס"מ מהנקודה הטופוגרפית הגבוהה במגרש.	המדרכה הגובלת. לאורך גבול המגרש הצדדי דרומי (בצמוד למגרש מס' 4) מוצעים קירות במפלס אשר אינם עולים על 20 ס"מ מהנקודה הטופוגרפית הגבוהה במגרש.	
תנועה וחניה:	לכל שני מגרשים תבנה כניסה משותפת לחניון.	מוצעת רמפת כניסה משותפת (דו סטרית) למרתפי חניה, במרווח צדדי דרומי עבור המגרש נשוא הבקשה (להלן מגרש מס' 5) ועבור המגרש הגובל מדרום (להלן מגרש מס' 4).	
מפלס כניסה קובעת:	על פי המסומן בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: 00.00 מ' = 4.00 מ'	על פי המוצע - מפלס לובי הכניסה הינו 4.00 מ' ותואם למפלס הקרקע כפי שנקבע בנספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי	
בנייה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1 ו-2611):			
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) עד 3.50 מ' בכל אחת מקומות המרתף התחתונות.	במרתף עליון: עד 3.00 מ' במרתף אמצעי: עד 301 ס"מ במרתף תחתון: עד 2.70 מ'	
זכויות בנייה: שטחי שירות תת-קרקעיים	לפי תכנית 2611: 4318.5 מ"ר = 3729 מ"ר + 589.5 מ"ר (להלן תוספת של עד 50% משטח המגרש החדש, במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בזמנית. (ר' הערה מס' 1)	3535.3 מ"ר ב-3 קומות מרתף.	
הוראות בינוי:	לפי תכנית 2611: תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח השפ"פ, כך	בהתאם להוראות תכנית 2611	

עמ' 290

מידע: 02516-21 רישוי: 1480-22 ת.בניין: 0221-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שתקרתם לא תבלוט מעל מפלס רחוב הושע.		
תכנית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים. בהתאם לסעיף 10.1(א4) בהוראות תכנית 2611 נקבע כי: "תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים".	לפי מדידה גרפית: 100% משטח המגרש.	15%(חריגה), ניתן לאשר שכן תכנית 2611 מאפשרת בהוראותיה תכנית מרתפים בהיקף של 100% משטח המגרש הנדון. יצוין כי במסגרת הבקשה הוגש אישור רשות המים לפטור מבניה משמרת מים וכן כל האישורים שנדרשו להצגת פתרון חלופי לניהול מי נגר מאושרים ע"י יועץ קרקע והידרולוג.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הדרומי הינו עד 1.10 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.
	כן	הוצג פתרון לתליית כביסה עבור כל יח"ד המתוכננות בתחום שטחי מרפסות גזוזטרה.
	כן	הוצג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד המתוכננות בתחום שאחי מרפסות גזוזטרה.
	כן	הוצג פתרון של 27 יח' סולאריות בגג עבור 46 יח"ד והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.
	כן	הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות בתחום שטחי הדירות.
	כן	
	כן	בקומה 1: מוצעת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מערבית, בשטח של 27.3 מ"ר, בחריגה של 13.3 מ"ר אשר חושבו במניין סך השטחים העיקריים המותרים. בחזית קדמית צפונית מוצעות שתי מרפסות גזוזטרה שקועות (בחלקן מרפסות גג מקורות) בשטח של 5.7 מ"ר ו- 9.3 מ"ר. בחזית קדמית מזרחית מוצעת מרפסת גזוזטרה אחת בשטח של 10.7 מ"ר ובחזית צד דרומית - מרפסת גזוזטרה בשטח של 2.2 מ"ר. בקומות 2-8 (בכל קומה): מוצעת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מערבית, בשטח של 27.3 מ"ר, בחריגה של 13.3 מ"ר אשר חושבו במניין סך השטחים העיקריים המותרים. בחזית קדמית צפונית מוצעות שתי מרפסות גזוזטרה שקועות בשטח של 5.7 מ"ר ו- 9.3 מ"ר. בחזית קדמית מזרחית מוצעת מרפסת גזוזטרה אחת בשטח של 10.7 מ"ר ובחזית צד דרומית - מרפסת גזוזטרה בשטח של 2.2 מ"ר. בקומה 9: מוצעת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מערבית (בחלקה מרפסת גג) בשטח של 10.8 מ"ר. בחזית קדמית צפונית מוצעת מרפסת גזוזטרה שקועה) בשטח של 9.3 מ"ר. בחזית קדמית מזרחית מוצעת מרפסת גזוזטרה אחת בשטח של 10.7 מ"ר ובחזית צד דרומית - מרפסת גזוזטרה בשטח של 2.2 מ"ר. בקומה 10: מוצעת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מערבית (בחלקה מרפסת גג) בשטח של 9.3 מ"ר. בחזית קדמית צפונית מוצעת מרפסת גזוזטרה שקועה) בשטח של 10.7 מ"ר ובחזית צד דרומית - מרפסת גזוזטרה בשטח של 2.2 מ"ר. בקומה 11: מוצעת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מערבית (בחלקה מרפסת גג) בשטח של 3.1 מ"ר. בחזית קדמית צפונית מוצעת מרפסת גזוזטרה שקועה) בשטח של 9.3 מ"ר. בחזית קדמית מזרחית מוצעת מרפסת גזוזטרה אחת בשטח של 10.7 מ"ר ובחזית צד דרומית - מרפסת גזוזטרה בשטח של 2.2 מ"ר. בקומה 12: מוצעת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מערבית (בחלקה מרפסת גג מקורה) בשטח של 5 מ"ר. בחזית

עמ' 291

מידע: 21-02516 רישוי: 22-1480 ת.בניין: 0221-022

תקנה	כן/לא	הערות
		קדמית צפונית מוצעת מרפסות גזוזטרה שקועה) בשטח של 9.3 מ"ר. בחזית קדמית מזרחית מוצעת מרפסת גזוזטרה אחת בשטח של 10.7 מ"ר ובחזית צד דרומית - מרפסת גזוזטרה בשטח של 2.2 מ"ר. בקומה 13: מוצעת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מערבית בשטח של 25.8 מ"ר, בחריגה של 11.8 מ"ר אשר חושבו במניין סך השטחים העיקריים המותרים. בחזית קדמית מזרחית מוצעת מרפסת גזוזטרה אחת (בחלקה מרפסת גג) בשטח של 10.7 מ"ר ובחזית צד דרומית - מרפסת גזוזטרה בשטח של 2.2 מ"ר.
	כן	סך שטח מרפסות הגזוזטרה המוצע (470 מ"ר) הינו בממוצע של 10.21 מ"ר ליחידת דיור בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.
	כן	בקומות 1-8: מוצעות מרפסות גזוזטרה בהבלטה של 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי מערבי (4.00 מ') המותר- מבוקש כהקלה. בקומה 13: מוצעת מרפסת גזוזטרה בהבלטה של 2.00 מ' (16.66%) מעבר לקו בניין קדמי מערבי הנסוג המותר - מבוקש כהקלה.
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	

הערות נוספות:

1. בהתאם לסעיף 10 (10.1 ב') בהוראות תכנית 2611 התקפה, נקבע כי: **"במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו-זמנית, יתווספו לכל מגרש חדש זכויות בניה (לכל אחד מהשטחים - שטחים עיקריים, שטחי שירות על קרקעיים, שטחי שירות תת קרקעיים) בגובה של 50% משטח המגרש החדש, בהשוואה לזכויות התקפות באותו מועד. תנאי למתן תוספת זכויות זו יהיה הריסת המבנים הקיימים בשטח והבטחה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לבצוע בעת ובעונה אחת של הקמת המבנים"** נוכח האמור בהוראת הסעיף ולאור העובדה והוגשו בו זמנית, 3 בקשות להיתרי הריסה ובניה חדשה ב-3 מגרשים מתוך 5 מגרשים בלבד והבקשה הנוכחית במגרש מס' 5 הייתה אז בשלב ביצוע פרסומים, נערכה בדיקה בנושא זה ע"י השירות המשפטי וביום 09/02/2022 התקבלה חוות דעת היועמ"ש לפיה: **"הבקשה על מגרש 5 נקלטה לאחר שעמדה בתנאי הסף וכעת נמצאת בפני פרסומים.** נוכח זאת ניתן להביא לדיון בוועדה את שלוש הבקשות הנמצאות בבדיקה מרחבית, תוך ציון שניתן לראות בהן יחד עם הבקשה על מגרש 5 בניה בו זמנית המזכה בתוספת זכויות הבנייה. תנאי להוצאת היתרי הבניה לבקשות אלו יהיה החלטת ועדה מקומית המאשרת את הבקשה על מגרש 5."
2. מעיון בתיק המידע לבקשה עולה כי בתוכן הערות מחלקת מידע תכנוני (להלן סעיף 1.7.1 לתיק המידע) צוין: **"יודגש כי בהתאם לתמ"מ 5/2 המגרש הנדון כלול ביעוד של "שטחים מחוץ לתכנית זו בפשט הצפה", כאשר על פי סעיף 5- מגבלות בניה בפשט הצפה שלן נחל הירקון, נקבע רום רצפות המבנים ורום מפלסי הקרקע. במגרש שבנדון רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום המצוין בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (4.5+)."'**
- על אף האמור לעיל, ביום 09/05/2023 נערכה בדיקה חוזרת ע"י בוחן ייעודי קרקע מטעם מחלקת מידע תכנוני וייעודי קרקע, לפיה מגבלות תמ"מ 5/2 במגרש הנדון מתייתרות. מטעם בוחן ייעודי קרקע, נמסר בנושא: **"לאחר בדיקה מעמיקה, ראינו שסימון ההתראה שחלה מתוקף תמ"מ 5/2 נעשתה על רקע קדאסטר אחר, ישן יותר, שכן מאז גבול הגוש והחלקות השתנו, ערכנו את השכבה במע' כך שההתראה חלה עד הדרך המוצעת בלבד ולא חלה בתוך יעוד המגורים."**
3. הוצג אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 / 5282 לבנייה ירוקה חתומה ע"י חב' "גרין צ'ק בע"מ".
4. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
5. התקבלה חוות דעת מטעם רשות העתיקות לפרויקט הבניה המבוקש, הכוללת דרישות ותאומים לפי תחילת עבודות הבנייה.
6. התקבל אישור עקרוני מטעם רשות התעופה האזרחית לפרויקט הבניה המבוקש, בכפוף לתיאום וביצוע דרישות לפני תחילת עבודות הבנייה.
7. הוצג מסמך הנחיות מטעם איגודן המהווה תנאי לתחילת עבודות בניה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 2 קומות בהקלה מעבר למס' הקומות המותר לפי תב"ע 2611, ללא חריגה מהגובה הכולל המותר בתב"ע (52.5 מ').
2	פטור ממסתורי כביסה, בהתאם למסוכם בתכנית העיצוב המאושרת.
3	בניית מצללות מבטון בקומות 10, 11, 12, 13
4	הקלה בקווי בניין צידי של 10% (9.54) תוך שמירת מרחק של 8 מ' בין הבניינים בהתאם לתב"ע 2611. קיים 1048 ס"מ מוצע 948 ס"מ הקלה של 9.55%
5	הקלה לבניית גזזטרא וקורות דקורטיביות הבולטות ב 2 מטרים או ב40% מקו בניין קדמי/אחורי לרחוב הושע, לפי הקטן מבין השניים.
6	בניית בריכת שחייה ואו ג'קוזי בגג עליון
7	בניית מרתף בתכסית של 100% - הקרקע במקום אינה מחלחלת.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתנת לאישור לאור העובדה והוספת 2 קומות נוספות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) הינה תואמת את עקרונות ונספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרו לתכנית 2611 המאפשרת בהקלה, בינוי של 13+קומות קרקע בשטח המגרש נשוא הבקשה ואין באישור הקלה זו סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).
2	אינה נוגעת לעניין שכן התכנון המבוקש הינו תואם למוצג בנספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית 2611.
3	אינה נוגעת לעניין שכן במסגרת תיקונים לבקשה, בוטלו קורות דקורטיביות אופקיות בקומות הנדונות.
4	ניתנת לאישור שכן הקטנת מקטע קו הבניין הדרומי המותר עד 9.52 מ' מגבול המגרש הצדדי הדרומי המותר (תוך שמירת מרחק של 8 מ' בין הבניינים) הינה תואמת את נספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית 2611 ואין באישור הקלה זו סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).
5	ניתנת לאישור שכן בקומות 1-8 מוצעת הבלטת מרפסות גזוזטרה בהבלטה של 1.60 מ' (40%) מקו בניין קדמי (4.00 מ') וכן גזוזטרה בקומה 13 המוצעת בהבלטה של 2.00 מ' (16.66%) מקו הבניין הנסוג (12.00 מ') מגבול המגרש הקדמי מערבי, בהתאמה לנספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית 2611 ואין באישור הקלה זו סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). (הערה: במסגרת תיקונים לבקשה, בוטלו עמודים דקורטיביים החורגים מעבר לקווי הבניין הנסוגים בקומות 10-13).
6	ניתנת לאישור שכן תכנון בריכת שחיה פרטית במפלס גג עליון הינה תואמת את עקרונות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית 2611.
7	אינה נוגעת לעניין שכן תכנית ע'1 מתירה חריגה מתכנית 80% בתנאי הצגת פתרונות חלופיים לחלחול מי נגר עילי בהיקף הנדרש במגרש ובהתאם להוראות סעיף 10.1.4 א' בתכנית 2611 נקבע כי תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים. יוער כי במסגרת הבקשה הוצגו אישורים נדרשים מטעם רשות המים לפטור מבניה משמרת מים וכן כל האישורים שנדרשו להצגת פתרון לניהול מי נגר מאושרים ע"י הידרולוג, מתכנן שלד ויועץ קרקע.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ישראלפרופרטיס בע"מ - ארלזורוב 85, רמת גן 5250527	מצורף מכתב נלווה בגין בקשה להארכת מועד להתנגדות לבקשה להקלה
2	ישראלפרופרטיס ישראל בע"מ - הושע 20, תל אביב - יפו 6350622	הוגשה התנגדותה של עו"ד שילה הרשקוביץ ממשרד עו"ד פיישר בשם מרשתה - חברת ישראלפרופרטיס (ישראל) בע"מ (להלן חוכרת בחלקת מקור 81 המהווה חלק ממגרש 5, נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. מתנגדת הבקשה לא יודעה על הגשת הבקשה. 2. הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים שכן המבקשים לא קיבלו את אישור המתנגדת להגשת הבקשה תוך סימון מקרקעי המתנגדת שלא שייכים לבקשה בעוד בפועל הם מהווים חלק בלתי נפרד מהבקשה שכן מדובר בבניין אחד המורכב משני אגפים בעלי קיר משותף וחניון משותף אשר לא ניתן להפרדה בשני היתרים. סימון חלקת המתנגדת ע"ג מפרט הבקשה כ-"לא שייכת לבקשה" נועד לכישלון שכן היא כרוכה בפיוני שוכרי המבנה הקיים המקרקעין, לרבות הריסת המבנה הקיים, דבר שרק המתנגדת כבעלת הזכויות במקרקעין יכולה לעשות. 3. הבקשה להיתר עומדת בניגוד להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות במסגרת עת"מ 2601/04 ישראלפרופרטיס בע"מ נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, תוך פגיעה בזכויות המתנגדת והאפשרות לממש בניה של האגף הנוסף

#	מתנגדים	נימוק
		בעתיד,

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2	1. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות, מבדיקה במערכת עולה כי משלוח הודעות בוצע כדין ביום 17/02/2022 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה והוגשה התנגדות דנן. 2. בהתייחס לטענה בדבר היעדר תימוכין קניינים הרי שהבקשה הוגשה כאמור בהסכמת כ- 80% מבעלי הזכויות במגרש ובהתאם ללוח ההקצאות של תכנית 2611, כאשר כל בעלי הזכויות כולל המתנגדת זכאים להירשם במשותף כבעלי הזכויות במגרש החדש. בהתאם להלכה הפסוקה, בעת הגשת בקשה להיתר רשאי מוסד תכנון לבחון את עצם קיומם של "תימוכין קניינים" לבקשה להיתר, כאשר למוסד התכנון מסורה רשות ולא חובה לעכב הכרעתו התכנונית במקרה שבו קיימת מחלוקת קניינית מהותית הדרושה הכרעה (בג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א; ע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ ודנ"מ 668/11 בני אליעזר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים). נוכח האמור, בהתאם להיקף ההסכמות לא נמצא מקום לעכב את הדיון בבקשה וניתן לדון בה תכנונית. 3. בהתייחס לטענה לפיה הבקשה להיתר עומדת בניגוד להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות במסגרת עת"מ 2601/04 ישראלפרופרטיס בע"מ נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, יובהר כי במקרה דנן, על אף השאלות הקנייניות בין הצדדים, לאחר עיון בהסכם הפשרה הנ"ל ובחינת המבוקש בבקשה, על פניו נראה כי המבוקש תואם למוסכם בין הצדדים ועל כן נראה כי במקרה זה ראוי לדון בבקשה תכנונית וככל שלצדדים מחלוקת בדבר פרשנות ההסכם, אין זה המקום לדון בכך. יצוין, כי בהתאם להוראות התכנית החלה, ככל שלפחות 80% מהמגרשים הכלולים בתכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית, יתווספו לכל מגרש זכויות בניה בשיעור של 50% משטח המגרש החדש. בקשה זו הוגשה בו זמנית עם 3 בקשות חדשות ודחייתה דווקא היא זו אשר תפגע בזכויות הבניה הפוטנציאליות במגרש ובכך גם במתנגדת, בניגוד לטענותיה. הבנייה המוצגת בבקשה להיתר הינה הלכה למעשה בניין בין שני אגפים הכוללים חניון משותף לשני אגפיו כאשר שטח אגף המתנגדת (מעל פני הקרקע ולכל גובהו) סומן ע"ג מפרט הבקשה כבנייה עתידית לשלב ב' אשר תוגש בבקשה נפרדת. זאת ועוד, מאחר והתכנית ותכנית העיצוב מתייחסות לבניין אחד בכללותו ללא בניה בשלבים ונוכח סיכום הישיבה מיום 12/03/2007 אז סוכם ע"י נציגי מינהל ההנדסה כי ניתן יהיה להוציא היתר בניה לאגף אחד בבניין ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית ובתנאי, בין היתר, אישור צוות תכנון מרכז ואדריכל העיר לעניין חזות ומופע הבניין בהקשר העירוני לרבות הצגת התכנון לעת בניית האגף הנוסף, נבדקה הבקשה בהתאם ע"י נציגי מחלקת תכנון עיר אזור מרכז ואדריכל העיר והומלצה לאישור.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 20.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר בהתאם לתכנית המעודכנת שהועלתה לתיקיה 2500

בתאריך 23/5/2023

תנועה וחניה

עמ' 295

מידע: 21-02516 רישוי: 22-1480 ת.בניין: 022-0221

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.8.20 ותכנית אדריכלית מ - 17.10.21:
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 60 יחידות דיור (45 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 15 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

65 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
12 מקומות חניה לאופנועים
60 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

66 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
12 מקומות חניה לאופנועים במרתף
60 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 92,974.60.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 88,074.60 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות
הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עצים מס' 73,77,1399 נטועים בגבול שטח ההפקעה המזרחי והינם מיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא
טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

עמ' 296

מידע: 21-02516 רישוי: 22-1480 ת.בניין: 0221-022

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
11	Ficus retusa פיקוס שדרות	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,607.70
13	Ficus retusa פיקוס שדרות	4.00	20.00	4.00	כריתה	2,411.50
14	Ficus retusa פיקוס שדרות	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,607.70
17	Ficus retusa פיקוס שדרות	6.00	20.00	5.00	כריתה	1,205.80
19	Dalbergia sissoo סיסם הודי	5.00	20.00	7.00	כריתה	1,808.60
24	Dalbergia sissoo סיסם הודי	4.00	20.00	7.00	כריתה	2,411.50
33	Ficus lyrata פיקוס כינורי	8.00	30.00	7.00	כריתה	4,069.40
37	Pittosporum tobira פיטוספורום יפני	4.00	40.00	4.00	כריתה	12,861.40
43	Ficus lyrata פיקוס כינורי	8.00	35.00	7.00	כריתה	5,539.00
46	Ficus lyrata פיקוס כינורי	8.00	35.00	7.00	כריתה	5,539.00
60	Ficus retusa פיקוס שדרות	5.00	20.00	4.00	כריתה	2,411.50
61	Ficus retusa פיקוס שדרות	5.00	20.00	6.00	כריתה	2,411.50
62	Ficus retusa פיקוס שדרות	4.00	20.00	5.00	כריתה	3,215.40
63	Ficus retusa פיקוס שדרות	5.00	20.00	5.00	כריתה	3,215.40
64	Ficus retusa פיקוס שדרות	13.00	60.00	12.00	כריתה	28,938.20
73	Celtis australis מיש דרומי	3.00	20.00	1.00	שימור	1,004.80
77	Ficus obliquus פיקוס מעוקם	9.00	30.00	5.00	שימור	5,425.90
78	Morus I תות מ.ל.	6.00	20.00	5.00	כריתה	2,411.50
1379	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	9.00	30.00	4.00	כריתה	2,592.00
1380	Araucaria heterophylla אראוקריה רמה	7.00	20.00	5.00	כריתה	2,411.50
1381	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	6.00	40.00	4.00	כריתה	1,728.00
1388	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	9.00	45.00	8.00	כריתה	4,578.00
1399	Ficus elastica פיקוס הגומי	6.00	30.00	5.00	שימור	5,425.90

חו"ד נוספות

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקות 79,80,81,82 ו-83 בגוש 6962 בבעלות קק"ל.
חלק מהחלקות מיועד להפקעה ביעוד דרך.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

- הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה - כתב ההתחייבות אינו עדכני. כתנאי להוצאת היתר יש להטעין כתב התחייבות חתום עדכני לרישום זיקת ההנאה.

- זיקת ההנאה סומן וצויינה בתכנית הבקשה.

שטח ההפקעה וקווי המגרש לפני ואחרי הפקעה סומנו בתכניות ובחתכים.

תנאי להוצאת היתר בניה:

- (1) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
- (2) הטענת כתב התחייבות עדכני לרישום זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.

תנאי לגמר:

- (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
- (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה.
- (4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.

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 21.10.2021)

המלצה לתת היתר
בוצעו כל הדרישות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי בשטח במגרש נשוא הבקשה והקמת בנין חדש למגורים, בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 46 יח"ד.
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
 - ב. הקטנת מקטע קו הבניין הדרומי המותר מ- 10.52 מ' ל- 9.52 מ'.
 - ג. הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 1-8, מעבר לקו בניין קדמי מערבי המותר ב- 1.60 מ' (40%) והבלטת מרפסות בקומה 13, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 2.00 מ' (16.66%).
 - ד. הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג גג עליון.
3. לדחות את טענות המתנגדת לבקשה שכן:
 - א. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הועדה בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות, מבדיקה במערכת עולה כי משלוח הודעות בוצע כדון ביום 17/02/2022 וביצוע פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה והוגשה התנגדות דנן.
 - ב. בהתייחס לטענה בדבר היעדר תימוכין קניינים הרי שהבקשה הוגשה כאמור בהסכמת כ-80% מבעלי הזכויות בהתאם ללוח ההקצאות כאשר כל בעלי הזכויות כולל המתנגדת זכאים להירשם במשותף כבעלי הזכויות במגרש החדש ולפיכך אין מקום לעכב את הדיון בבקשה וניתן לדון בה תכנונית.
 - ג. בהתייחס לטענה לפיה הבקשה להיתר עומדת בניגוד להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות במסגרת עת"מ 2601/04 ישראלפרוטרטס בע"מ נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, יובהר כי במקרה דנן, על אף השאלות הקנייניות בין הצדדים, לאחר עיון בהסכם הפשרה הנ"ל ובחינת המבוקש בבקשה, על פניו נראה כי המבוקש תואם למוסכם בין הצדדים ועל כן נראה כי במקרה זה ראוי לדון בבקשה תכנונית וככל שלצדדים מחלוקת בדבר פרשנות ההסכם, אין זה המקום לדון בכך. יצוין, כי בהתאם להוראות התכנית החלה, ככל שלפחות 80% מהמגרשים הכלולים בתכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית, יתווספו לכל מגרש זכויות בניה בשיעור של 50% משטח המגרש החדש. בקשה זו הוגשה בו זמנית עם 3 בקשות חדשות ודחייתה דווקא היא זו אשר תפגע בזכויות הבניה הפוטנציאליות במגרש ובכך גם במתנגדת, בניגוד לטענותיה.

הבנייה המוצגת בבקשה להיתר הינה הלכה למעשה בניין בין שני אגפים הכוללים חניון משותף לשני אגפיו כאשר שטח אגף המתנגדת (מעל פני הקרקע ולכל גובהו) סומן ע"ג מפרט הבקשה כבנייה עתידית לשלב ב' אשר תוגש בבקשה נפרדת.

זאת ועוד, מאחר והתכנית ותכנית העיצוב מתייחסות לבניין אחד בכללותו ללא בניה בשלבים ונוכח סיכום הישיבה מיום 12/03/2007 אז סוכם ע"י נציגי מינהל ההנדסה כי ניתן יהיה להוציא היתר בניה לאגף אחד בבניין ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית ובתנאי, בין היתר, אישור צוות תכנון מרכז ואדריכל העיר לעניין חזות ומופע הבניין בהקשר העירוני לרבות הצגת התכנון לעת בניית האגף הנוסף, נבדקה הבקשה בהתאם ע"י נציגי מחלקת תכנון עיר אזור מרכז ואדריכל העיר והומלצה לאישור.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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.
2	אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה.
3	(1) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (2) הטענת כתב התחייבות עדכני לרישום זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 92,974.60 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	הצגת אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאת תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היעירות. את הרישיון יש להוציא

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5282/5281 ובהתאם להנחיות מרחביות 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.
3	ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4	רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
5	רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 4.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) רישום בפועל של זיקת ההנאה. 4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
10	רישום סופי בטאבו
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה מתחילתו על פי המיפרט לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקתם הושלמו ואכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות.
12	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.
13	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

עידו קויפמן: יש תנאים אחרי וועדה לבקרת תכן, התנאים הגנריים שנרשמו למסלול מכון בקרה, יש להחליף את 3 התנאים שנרשמו בעמוד 198, תנאי למתן היתר, את סעיפים א עד ג' להחליף אותם, 1. אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 ג 1 לחוק. 2. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472, סעיף קטן 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה, 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד לחוק. **דורון ספיר:** נרשום את כל התיקונים ונאשר את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-23-2 מתאריך 06/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי בשטח במגרש נשוא הבקשה והקמת בנין חדש למגורים, בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 46 יח"ד.

2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
 ב. הקטנת מקטע קו הבניין הדרומי המותר מ- 10.52 מ' ל- 9.52 מ'.
 ג. הבלטת מרפסות גזזטרה בקומות 8-1, מעבר לקו בניין קדמי מערבי המותר ב- 1.60 מ' (40%) והבלטת מרפסות בקומה 13, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 2.00 מ' (16.66%).
 ד. הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג גג עליון.

3. לדחות את טענות המתנגדת לבקשה שכן:

- א. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות, מבדיקה במערכת עולה כי משלוח הודעות בוצע כדן ביום 17/02/2022 וביצוע פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה והוגשה התנגדות דן.
 ב. בהתייחס לטענה בדבר היעדר תימוכין קניינים הרי שהבקשה הוגשה כאמור בהסכמת כ-80% מבעלי הזכויות בהתאם ללוח ההקצאות כאשר כל בעלי הזכויות כולל המתנגדת זכאים להירשם במשותף כבעלי הזכויות במגרש החדש ולפיכך אין מקום לעכב את הדיון בבקשה וניתן לדון בה תכנונית.
 ג. בהתייחס לטענה לפיה הבקשה להיתר עומדת בניגוד להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות במסגרת עת"מ 2601/04 ישראפרופרטיס בע"מ נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, יובהר כי במקרה דנן, על אף השאלות הקנייניות בין הצדדים, לאחר עיון בהסכם הפשרה הנ"ל ובחינת המבוקש בבקשה, על פניו נראה כי המבוקש תואם למוסכם בין הצדדים ועל כן נראה כי במקרה זה ראוי לדון בבקשה תכנונית וככל שלצדדים מחלוקת בדבר פרשנות ההסכם, אין זה המקום לדון בכך. יצוין, כי בהתאם להוראות התכנית החלה, ככל שלפחות 80% מהמגרשים הכלולים בתכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית, יתווספו לכל מגרש זכויות בניה בשיעור של 50% משטח המגרש החדש. בקשה זו הוגשה בו זמנית עם 3 בקשות חדשות ודחייתה דווקא היא זו אשר תפגע בזכויות הבניה הפוטנציאליות במגרש ובכך גם במתנגדת, בניגוד לטענותיה.
 הבנייה המוצגת בבקשה להיתר הינה הלכה למעשה בניין בין שני אגפים הכוללים חניון משותף לשני אגפיו כאשר שטח אגף המתנגדת (מעל פני הקרקע ולכל גובהו) סומן ע"ג מפרט הבקשה כבנייה עתידית לשלב ב' אשר תוגש בבקשה נפרדת.
 זאת ועוד, מאחר והתכנית ותכנית העיצוב מתייחסות לבניין אחד בכללותו ללא בניה בשלבים ונוכח סיכום הישיבה מיום 12/03/2007 אז סוכם ע"י נציגי מינהל ההנדסה כי ניתן יהיה להוציא היתר בניה לאגף אחד בבניין ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית ובתנאי, בין היתר, אישור צוות תכנון מרכז ואדריכל העיר לעניין חזות ומופע הבניין בהקשר העירוני לרבות הצגת התכנון לעת בניית האגף הנוסף, נבדקה הבקשה בהתאם ע"י נציגי מחלקת תכנון עיר אזור מרכז ואדריכל העיר והומלצה לאישור.

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

#	תנאי
1	א. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402). ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה.
3	(1) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (2) הטענת כתב התחייבות עדכני לרישום זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי

עמ' 301

מידע: 21-02516 רישוי: 22-1480 ת.בניין: 0221-022

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 92,974.60 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	הצגת אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאת תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281/5282 ובהתאם להנחיות מרחביות 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.
3	ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4	רישום שטחי שפ"ע כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
5	רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 4.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת הנאה. (4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
10	רישום סופי בטאבו
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה מתחילתו על פי המיפרט לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקתם הושלמו ואכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות.
12	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן

עמ' 302

מידע: 21-02516 רישוי: 22-1480 ת.בניין: 0221-022

#	תנאי
	היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
13	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: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

- בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 23/03/2026, לעדכן את הסדר החניה עבור האגף הנדון ולאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1.38 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן .
- להוסיף תנאי לתחילת עבודות בנייה מס' 7 כמפורט: "הצגת אישור רשות העתיקות".
- תוקף ההחלטה למתן היתר ימנה ממועד קבלת החלטה זו.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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.
2	אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה.
3	(1) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (2) הטענת כתב התחייבות עדכני לרישום זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז .
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 92,974.60.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה . בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	הצגת אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאת תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	הצגת אישור רשות העתיקות.
6	תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281/5282 ובהתאם להנחיות מרחביות 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.
3	ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4	רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
5	רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 4.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה. (4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
10	רישום סופי בטאבו
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה מתחילתו על פי המיפרט לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקתם הושלמו ואכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות.
12	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.
13	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

עמ' 304

מידע: 21-02516 רישוי: 22-1480 ת.בניין: 0221-022

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1445	תאריך הגשה	09/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	המערכה 29	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/764	תיק בניין	1077-029
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	1,563.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה 4925110
בעל זכות בנכס	שפרה רוסטוקר	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	גלית לוי	המערכה 49, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	משה שהם	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722501
בעל זכות בנכס	נח כהן	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	לימור כהן - שובבו	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	שושנה שהם	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722501
בעל זכות בנכס	אריה אל-עד	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722501
בעל זכות בנכס	מירב כהן	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	יצחק לוי	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722501
בעל זכות בנכס	דוד גבאי	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	מיטל אבירם	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	קרטין בר	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722501
בעל זכות בנכס	שלמה כץ	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
בעל זכות בנכס	שלמה כץ	המערכה 29, תל אביב - יפו 6722500
עורך ראשי	דרור בריל	מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	טל גולדשטיין	דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה 4925110
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריק אבי שפר	י"ד הבנים 56, פתח תקווה 4937738

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

- הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף , עבור 33 יח"ד סך הכל המכיל:
- לגובה כל קומות המבנה: גרעין המכיל ח.מדרגות, מבואה קומתית, שתי מעליות ל 8 נוסעים, מדרגות וארונות שירות למערכות משותפות;
 - בקומת מרתף (2-): 35 מקומות חניה לרכב ושתי חניות נגישות, חדר טרפו, 3 מחסנים דירתיים ופירים למערכות;
 - בקומת מרתף (1-): 24 מחסנים דירתיים, פירי מערכות, חדר מונים, חדר משאבות, מאגר מים,

ושטח נלווה עבור דירת הגן המכיל:

- חדר משחקים, חדר עבודה, מדרגות פנימיות למפלס עליון ומרפסות אנגליות;
- בקומת קרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, מועדון דיירים, נישא לבלוני גז, קומת עמודים מפולשת ודירת גן אחת המכילה:
 - 2 חדרי שינה, ממ"ד, חדרי שירות, סלון ומטבח, מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף ויציאה לגינה פרטית;
 - בקומות 1-4: 6 יחידות דיור בקומה (24 יחידות דיור סה"כ) המכילות בכל קומה:
 - כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 5: 5 יחידות דיור בקומה, המכילות:
 - כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): 3 יחידות דיור סה"כ המכילות:
 - כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה, יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;

על המגרש:
עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, רמפה חד סיטרית בחזית קדמית מזרחית בחלקה בתכנית הבינוי, זיקת הנאה עבור הולכי רגל לצורך הרחבת והקמת מדרכה לחזיתות קדמיות;

מצב קיים:

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון מגרש פינתי הגובל בחזית קדמית מערבית ברחוב משעל שירה, בחזית קדמית מזרחית בכיכר הסיירים ובחזית קדמית דרומית ברחוב המערכה.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38, 9086, מדובר באזור מספר 16, המאפשר התחדשות לגובה של 6.65 קומות מעל מרתפי חניה תת קרקעים. כמו כן מגדירה המדיניות נסיגה של כ 50% בקומת הקרקע בקרן רחובות.

בהתאם להיתרי בניה, שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר הינו ממוצע של 3 קומות:

קומת קרקע: 277.1 מ"ר

קומה א: 318.6 מ"ר

קומה ב: 277.1 מ"ר

סה"כ שטח קומה טיפוסית: 291 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
02-0927	01/07/2002	03-0065	29/01/2003	הרחבת דירה אחת בקומת קרקע ב 41.15 מ"ר לחזית קדמית ואחורית הכוללת 3 חדרים וממ"ד באגף האמצעי בבניין מגורים קיים בן קומות
04-1542	2005			הרחבת יח"ד באגף אמצעי בקומה ב 41.15 מ"ר לחזית ולאחור. היתר לא נחתם.
		964	1954	הקמת בניין טורי למגורים בן 3 קומות, 4 יח"ד בקומה, סך הכל 12 יח"ד.
		697	1976	הרחבת 2 יח"ד באגף מערבי בקומת קרקע ובקומה א ב 23 מ"ר ליח"ד.
		4-110	1980	הרחבת יח"ד באגף מערבי בקומה ג, ב 23 מ"ר

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ושינויים פנימיים בקומות מתחת.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם 21 מבעלי הזכויות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב לכל הבעלים שלא חתמו ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.01.2026)

המלצה לתת היתר
חלקה 764 בגוש 6133 בבעלות פרטית.
הוטען ונמסר מקור של כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.
שטח זיקת ההנאה סומן בהתאם לתאום תכנון מול צוות התכנון.
בהתאם לתאום התכנון – ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

תנאי להתחלת עבודת:

מבדיקה בתכנית נמצא כי מתוכנן חדר טרפו יש להטעין את אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.
הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים
שטח זיקות ההנאה סומנו בתכנית הבקשה
לא מתוכננות גדרות בגבול עם השצ"פ
יש לקבל את אישור המפקח העירוני לתכנית המבנה הציבורי - על מנת להעביר את התכנית לבדיקת המפקח העירוני יש להעלותה מחדש למערכת היום ואין אפשרות לפתוח אותה

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 24.06.2024)
המלצה לתת היתר

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 3/38, 2323, 3366, , 9086, 9040, ג1, מרחב תכנון 16 (טיפוס ג64)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים (2323) טיפוס 64ג)	בניין טורי אחד.	בניין אחד	
מספר קומות (כולל ג/1)	לפי תב"ע (2323): 3 קומות	מכוח תב"ע: 3 קומות	
	לפי מדיניות תמ"א (אזור 16		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	במסמך המדיניות): 3 קומות (בהתאם למספר הקומות המותר ע"פ ת"א 38 ולא מעבר למותר ע"פ תא/5000 עד 8 קומות) קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות.	מכוח תמ"א: 3 קומות קומה חלקית מכוח ג/1 עד 0.65% סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות.	
צפיפות/תמהיל דירות	תמ"א 38: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 30% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר. 78 מ"ר / 2445 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1) = 31 יח"ד בכפוף ל 15% יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 3 יח"ד (לפי תכנון יח"ד , מעל 80 מ"ר) סה"כ למגרש: יחידות דיור למגרש כולל ג/1 34 יח"ד מתוכם 15% יחידות 5 קטנות	בקומת קרקע: דירה עם יציאה למרפסת בהפרדה מפלסית מהחצר המשותפת, בהתאם לתאום תכנון. בקומות 4-1: 6 יח"ד בקומה (24 יח"ד סך הכל) בקומה 5: 5 יח"ד בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 3 יח"ד סה"כ למגרש: 33 יח"ד 33 יחידות דיור מתוכן 2 יח"ד מכוח ג/1 ו מתוכם 19 יחידות דיור קטנות המהוות 57.5% בהתאם למותר	
שטחים עיקריים	לפי תב"ע (2323 טיפוס ג-64): 12 יח"ד * 100 מ"ר = 1200 מ"ר לפי תמ"א: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר : 291 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בקומה טיפוסית: $13 \text{ מ"ר} * 4 \text{ יח"ד} = 52 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת: $52 \text{ מ"ר} + 291 \text{ מ"ר} = 343 \text{ מ"ר}$ מקדם עבור תוספת קומות מותרת (עבור 3 קומות): 3 זכויות לפי תוספת קומות: $343 \text{ מ"ר} * 3 = 1029 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $12 \text{ יח"ד} * 13 \text{ מ"ר} = 156 \text{ מ"ר}$ סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: $156 \text{ מ"ר} + 1029 \text{ מ"ר} = 1185 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחים עיקריים למגרש: $1200 \text{ מ"ר} (\text{תב"ע}) + 1185 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א}) = 2385 \text{ מ"ר}$ עיקרי סך הכל.	2316.81 מ"ר בהתאם למותר	
שטחי שירות	(פרוטוקול קיי): בקומת הקרקע: עד 45% משטח קומה השווים ל 251.64 מ"ר עבור 3 קומות מכוח תב"ע: 73 מ"ר עבור גרעין מבואות ומדרגות * 3 קומות = 219 מ"ר ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38. סך הכל שטחי שירות: $251.64 \text{ מ"ר} + 219 \text{ מ"ר} = 470.64 \text{ מ"ר}$ ממ"ד:	251.64 מ"ר עבור קומות מכוח תב"ע: 216.6 מ"ר ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38. סך הכל שטחי שירות: 468.3 מ"ר ממ"ד:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	33 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 396 מ"ר. שטחי מרפסות: 33 יח"ד * 12 מ"ר = 396 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד)	412.78 מ"ר עבור 33 מרחבים מוגנים שטחי מרפסות: 395.9 מ"ר	- 16.78 מ"ר כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
קווי בניין	קדמי מזרחי לרחוב הסיירים (K): 6.00 מ' קדמי מערבי לרחוב משעל שירה (תיאום תכנון): 5.00 מ' קדמי דרומי לרחוב המערכה (K): 6.00 מ' צידי צפוני (תמ"א 38): 4.00 מ' נסיגות בקומת הקרקע: תישמר רצועה מפולשת לפחות 50% מאורך החזית. קדמי מערבי לרחוב משעל שירה: מעל 50% בהתאם למותר קדמי דרומי לרחוב המערכה: מעל 50% בהתאם למותר	קדמי מזרחי לרחוב הסיירים: 6.00 מ' כולל זיקת הנאה להרחבת מזרחה קדמי מערבי לרחוב משעל שירה: 5.00 מ' כולל זיקת הנאה להרחבת מזרחה קדמי דרומי לרחוב המערכה: 6.00 מ' כולל זיקת הנאה להרחבת מזרחה צידי צפוני: 4.00 מ' נסיגות בקומת הקרקע: קדמי מזרחי לרחוב הסיירים: 100% מאורך החזית בהתאם למותר קדמי מערבי לרחוב משעל שירה: מעל 50% בהתאם למותר קדמי דרומי לרחוב המערכה: מעל 50% בהתאם למותר	
קו בניין למרפסות עיצוב מרפסות	קדמי מזרחי לרחוב הסיירים: 1.20 מ' ללא הקלה או 40% מקו בניין קדמי ועד 2.00 מ'. כלומר 2.00 מ' כהקלה. קדמי מערבי לרחוב משעל שירה:	קדמי מזרחי לרחוב הסיירים: 1.75 מ', המהווים 29.1% מקו בניין כהקלה קדמי מערבי לרחוב משעל שירה:	-1.75 מ', המהווים 29.1% מקו בניין שניתן לאשר כהקלה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח ממוצע	1.20 מ' ללא הקלה או 40% מקו בניין קדמי ועד 2.00 מ'. כלומר 2.00 מ' כהקלה.	מרפסות בתחום קו הבניין	
	קדמי דרומי לרחוב המערכה : 1.20 מ' ללא הקלה או 40% מקו בניין קדמי ועד 2.00 מ'. כלומר 2.00 מ' כהקלה.	קדמי דרומי לרחוב המערכה : 1.20 מ' ללא הקלה מרפסות בתחום קו הבניין	
	מקו בניין צידי צפוני: ללא הבלטת מרפסות.	מקו בניין צידי צפוני: מרפסות בתחום קו הבניין.	
	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת.	עד 14 מ"ר למרפסת בהתאם למותר	
	12 מ"ר * 33 יח"ד = 396 מ"ר.	395.9 מ"ר בניגוד למותר	
	המרפסות יתוכננו ברצף לכל גובה הבניין.	המרפסות יתוכננו ברצף לכל גובה הבניין.	
	לא יותרו מעקות מזכוכית.	לא יותרו מעקות מזכוכית.	
גובה	גובה קומה מקסימלי: 3.50 מ'	גובה כל קומה 2.88 מ' בהתאם למותר	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות מרתף	2 קומות מרתף בהתאם למותר	
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר.	קומה 1:- 3.02 מ' קומה 2:- 3.73 מ'	
תכסית	85% השווים ל- 1328.5 מ"ר	75% השווים ל- 1174 מ"ר	
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבלות	מבוקשים עוגנים זמניים לכל החזיתות של המגרש	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (2):- חניה רגילה ושתי חניות נגישות, חדר טרפו, 3 מחסנים דירתיים ופירים למערכות; בקומת מרתף (1):- 30 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, פירי מערכות, חדר חשמל,	

עמ' 312

מידע: 23-00658 רישוי: 24-1445 ת.בניין: 1077-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מאגר מים, חדר משאבות ושטח נלווה עבור דירת הגן	
מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (33 יח"ד)	33 מחסנים דירתיים בהתאם למותר	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית 65% בבנייה בזמנית לפי תכנית ג-1	$565.07 \text{ מ"ר} \times 65\% = 367.29 \text{ מ"ר}$	362.44 מ"ר עבור 3 יח"ד	
גובה: ברוטו נטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית: 2.88 מ' ולא יעלה על 3.00 מ'	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.88 מ' בהתאם למותר	
נסיגות	2.00 מטר לכל חזית קדמית (מגרש פינתי). תותר היצמדות לאורך 1/3 מאורך חזית קדמית. 1.20 מ' לחזית צידית או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	2.00 מטר של 2.00 מטר מ' בהתאם למותר. 2.40 מ' ובחלקו ללא נסיגה לחזית צידית	
גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו בכל בניין	
פרגולה על הגג			
שטח	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר	פרגולה 1: 28.22 מ"ר פרגולה 2: 4.22 מ"ר פרגולה 3: 4.20 מ"ר	
בינוי	206 מ"ר מרפסת הגג / 3 = 68.66 מ"ר פרגולה	36.64 מ"ר סה"כ בהתאם למותר	
נסיגה	נסיגה מקווי החזיתות לא יפחת מ-1.20 מ'	חזית קדמית לרח' הסיירים: 1.50 מ' חזית קדמית לרח' המערכה: 1.20 מ' חזית קדמית לרח' משעולי שירה: 1.20 מ'	

עמ' 313

מידע: 23-00658 רישוי: 24-1445 ת.בניין: 1077-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	עד 3.00 מ' כולל קורות	2.96 מ' בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
גדר מזרחית קדמית לרח' סיירים: 0.70 מ' בהתאם למותר, 1.50 מ' באזור פילר חשמל שניתן לאשר מאחר והמגרש כולל שלוש חזיתות קדמיות.		
גדר דרומית קדמית לרח' המערכה: 0.60 מ', 1.50 מ' באזור גמל מים שניתן לאשר מאחר והמגרש כולל שלוש חזיתות קדמיות.		
גדר מערבית קדמית לרח' משעולי שירה: 0.80 מ' - 1.00 מ' בהתאם למותר		
גדר צידית צפונית: 1.00 מ' בהתאם למותר		
מפלס כניסה קובעת	X	
0.00=+24.60 +24.50 מפלס רחוב		
דוודים	X	
דוודים ממוקמים במסתורי כביסה בהתאם למותר		

הערות נוספות:

בתאריך 20.04.26 הטעין עורך הבקשה תכנית מעודכנת גרסה מס' 18 והבדיקה מתייחסת לתכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 4 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3	תוספת 21 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 33 יחידות דיור סך הכל
4	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
7	החדרת עוגנים זמניים בזמן עבודה לחלקות סמוכות/גובלות מצפון, דרום, מזרח ומערב.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
2	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
3	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
4	ניתן להמליץ על הקלה -הבלטת מרפסות בשיעור של 29.1% מקו בניין קדמי מזרחי.
5	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
6	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
7	לא מדובר בהקלה- מדובר ביידוע חלקות גובלות בהתאם להוראות ע/1. הוטען מקור של כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תאריך הודעה אחרונה: 15/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 07.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 06.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-24/07/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-24/07/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 33 יחידות דיור (27 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-6 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 34.98 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 33 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 37 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, בחניון התת קרקעי המתוכנן
- 4 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון
- 33 מקומות חניה לאופניים (15 בשטח הפיתוח ו-18 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע)
- מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

תנאים טכניים:

- 1. מידות חניות 1-2 אינן זהות בין נספח התנועה לתכנית האדריכלית, יש לסנכרן בין הטבלאות

עמ' 315

מידע: 23-00658 רישוי: 1445-24 ת.בניין: 1077-029

2. יש להציג על גבי תכנית קומת חניון 1- במוצג 100 את שיפועי הרמפה ואת אבן השפה לאורך הרמפה כפי שהם מוצגים בנספח התנועה

המלצה:

לאשר את הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.07.2025

חוות דעת מעודכנת בהתאם לתוכנית שהוטענה במוצג 2500 ב-17.7.25.

בית משותף, ובו 33 דירות.

מוצג חדר אשפה ובו:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

פתרון האשפה מאושר.

התווספו תנאים טכניים להשלמה בתוואי הפינוי.

איכות הסביבה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.06.2025

קיים חשד להמצאות אסבסט במבנה להריסה. יש להגיש למגירה 5345 סקר אסבסט של סוקר מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 18.04.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 20743.

יש לנטוע במגרש 16 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה היא ₪ 9543.

סכמת חלחול: תקינה

במגרש קיימים 8 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.07.2025

חוות דעת מעודכנת בהתאם לתוכנית שהוטענה במוצג 2500 ב-17.7.25.

התווסף תנאי טכני עבור השלמה של גינות בפנינת הרחובות המערכה ומשעול שירה - במיקום שאינו מעל חדר הטרפו, ולצורך השלמת חזית הגינות שבחזית המגרש - תנאי טכני לבדיקה אחרי ועדה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 22.10.2023

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בהגשה מקוונת: 20856 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 3/10/2021 (אישור מתויד במוצגים של אותה הבקשה)

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קזוארינה שבטבטית	12.00	75.00	3.00	שימור	11,445.00
2	בוהיניה מגוונת	3.00	50.00	2.00	כריתה	5,558.00
3	גדם קיים	0.60	5.00	0.60	כריתה	
4	סיסם הודי	6.00	18.00	0.60	כריתה	
5	רימון מצוי	3.00	18.00	0.60	כריתה	
6	רימון מצוי	3.00	18.00	0.60	כריתה	
7	הדר המנדריין	3.00	10.00	0.60	כריתה	
8	הדר התפוז	3.00	12.00	0.60	כריתה	
9	הדר התפוז	3.00	20.00	1.00	כריתה	797.00
10	אלמוגן הודי	5.00	90.00	3.00	שימור	22,891.00
11	פיקוס צר עלים	3.00	15.00	0.60	כריתה	
12	יוקה קוצנית	1.00	20.00	0.60	כריתה	
13	גדם קיים	0.60	5.00	0.60	כריתה	
14	הדר התפוז	2.00	15.00	2.00	כריתה	
15	סיסם הודי	8.00	25.00	3.00	שימור	5,966.00
16	בוהיניה מגוונת	5.00	60.00	2.00	שימור	16,006.00
17	סיגלון	6.00	40.00	3.00	שימור	6,782.00
18	גויאבה מצויה	6.00	40.00	3.00	שימור	3,889.00
19	קתרופית מרובעת	7.00	50.00	4.00	שימור	7,772.00
20	אורן קפריסאי	15.00	35.00	3.00	שימור	6,093.00
21	בוהיניה מגוונת	6.00	35.00	3.00	כריתה	2,723.00
22	אראוקריה רמה	15.00	20.00	1.00	כריתה	1,650.00
23	הדר התפוז	4.00	15.00	0.60	כריתה	
24	הדר התפוז	6.00	30.00	2.00	כריתה	2,340.00
25	הדר התפוז	5.00	20.00	2.00	כריתה	1,062.00
26	הדר התפוז	5.00	30.00	2.00	כריתה	2,340.00
27	בראסיה מקרינה	5.00	25.00	0.60	כריתה	
28	ברוש מצוי	8.00	30.00	2.00	כריתה	4,273.00
29	רימון מצוי	4.00	15.00	0.60	כריתה	
30	פלפלון דמוי אלה	2.00	18.00	0.60	כריתה	
31	פיקוס בנימינה	2.00	18.00	0.60	כריתה	
32	פיקוס בנימינה	2.00	18.00	0.60	כריתה	
33	קליסטמון אדום	2.00	18.00	0.60	כריתה	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 03.07.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.01.2026)

המלצה לתת היתר

חלקה 764 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

הוטען ונמסר מקור של כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה ובחתכים.

שטח זיקת ההנאה סומן בהתאם לתאום תכנון מול צוות התכנון.

בהתאם לתאום התכנון – ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

תנאי להתחלת עבודת:

מבדיקה בתכנית נמצא כי מתוכנן חדר טרפו יש להטעין את אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים

שטח זיקות ההנאה סומנו בתכנית הבקשה

לא מתוכננות גדרות בגבול עם השצ"פ

יש לקבל את אישור המפקח העירוני לתכנית המבנה הציבורי - על מנת להעביר את התכנית לבדיקת המפקח העירוני יש להעלותה מחדש למערכת היום ואין אפשרות לפתוח אותה

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 24.06.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד כך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 33 יח"ד סך הכל. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 29.1% מקו בניין קדמי מזרחי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך חלקה (776)
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	ביצועה העתקת עמוד מאור
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
6	הצגת הסכם תחזוקה והקמה לנושא זיקות הנאה
7	רישום בפעול בספר מקרקעין לנושא זיקת הנאה, רכוש משותף (לרבות חניית נכים) ואי סגירת מרפסות;
8	ככל שקירות הממ"ד יורדים לקרקע בתחום החצר ואינם מחושבים במסגרת חישוב השטחים, יש לצמצם את ירידת הקירות למקטעי קיר בלבד ולא כמסה רציפה אחת.
9	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)
10	קיים חשד להמצאות אסבסט במבנה להריסה. יש להגיש למגירה 5345 סקר אסבסט של סוקר מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4	- השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם.
5	התחייבות בעלי ההיתר לעמוד בדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
6	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20743 ₪.
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	1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

#	התנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

איריס גלאי: מבקשת בתנאים לתעודת גמר, למחוק את סעיף מספר 5.
אלחנן זבולון: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד כך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 33 יח"ד סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 29.1% מקו בניין קדמי מזרחי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך חלקה (776)
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	ביצועה העתקת עמוד מאור
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
6	הצגת הסכם תחזוקה והקמה לנושא זיקות הנאה
7	רישום בפעול בספר מקרקעין לנושא זיקת הנאה, רכוש משותף (לרבות חניית נכים) ואי סגירת מרפסות;
8	ככל שקירות הממ"ד יורדים לקרקע בתחום החצר ואינם מחושבים במסגרת חישוב השטחים, יש לצמצם את ירידת הקירות למקטעי קיר בלבד ולא כמסה רציפה אחת.
9	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)
10	קיים חשד להמצאות אסבסט במבנה להריסה. יש להגיש למגירה 5345 סקר אסבסט של סוקר מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם.
4	התחייבות בעלי ההיתר לעמוד בדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20743 ט.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#	תנאי
2	1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 2. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. 3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1582	תאריך הגשה	11/11/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	מטלון 77	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6948/205	תיק בניין	0034-077
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/2/4/18, תמ"א38/3, 9139, 9086, 44, 287, 219, אף, ג1, מ, ע1,	שטח המגרש	767.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת זוארץ מטלון 77 בע"מ	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	זיוה זהבה פרופטה	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	שושנה ליכטנשטיין	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	רחל תמיר	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	מרדכי ברקוביץ	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	חי חוגי גקי יעקב	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	אייל אליהו פרופטה	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	ליזטה גבאי	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	רימון קריסטין	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	שחר נעמן	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	רון אריאל גלובינסקי	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	דקל שלו	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	גל פרופטה	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	ניר ברדה	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	אייל נעמן טל	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	ירדן גורמן	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	יניב זוארץ חלפו	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	שירי מיודובניק	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	יעל עזר	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	ענת שמי	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	לימור אשכנזי	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	מרצ'יל קיים	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	פנינה גולדנברג	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	דניאל בורקובסקי	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	יחזקאל בסוק	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	גלית בסוק	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	מרים יוטבת	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	צדוק ששון	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	אילה מילר	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	יעקב ברקוביץ	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
בעל זכות בנכס	חנה ברקוביץ	מטלון 77, תל אביב - יפו 6685713
עורך ראשי	דרור רימוק	בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	חי זוארץ	הירקון 5, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (חיים כהן)

חיזוק, שיפוע, שינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לשם עיבוי בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה עם חדר מדרגות נפרד בכ"א ומבואת כניסה משותפת, מעל מקלט במרתף עם 18 יח"ד (ביניהן 2- יח"ד ללא היתר בקומת ביניים) (

1. שיפוע מקלט קיים בקומת המרתף והוספת חדרים טכניים תת קרקעיים בעורך המגרש במנותק

מאותה קומה עבור חדר משאבות ומאגר מים, סידור מערכת חיזוק עם קורות ועמודים מסביב למעטפת הבניין לכל גובהו.

2. שינויים בקומת הקרקע לרבות שטחים משותפים כולל חדרי מדרגות עם מעבר משותף מקשר ביניהם והוספת 2 מעליות פנימיות לכל גובה הבניין, הפיכת אולם בהיתר בעורף הקומה לדירת מגורים שקיימת בפועל ורשומה בטאבו כולל שינויים בארגון שטחה עם סידור חדר מחזק בתוך הדירה והכשרתה למגורים. יחד עם זאת מרבית שטח הקומה עם שאר היחידות שסומנו כמסחר הוצגו במפרט כ"לא שייכות לבקשה". היחידות הוצגו עם חלוקה פנימית לא ברורה, כניסות מתוך חדר מדרגות משותף בנוסף לכניסות מתוך החצר עם שירותים ומטבחים בתוך היחידות, כאשר 3 יחידות בחזית הן דו - מפלסיות עם מפלס העליון בחזית הקומה השנייה ללא הצגת קשר ברור בין המפלסים.

3. שינויים ותוספת שטח בקומה השנייה תוך ארגון מחדש לשם סידור 5 יחידות דיור במקום 4 יח"ד בהיתר (3 יחידות דיור באגף העורפי ללא פתרון מיגון עבורן ו-2 יחידות דיור באגף הקדמי עם חדר מחזור בדירה אחת בלבד) בנוסף למפלס העליון של 3 יחידות מסחר כלפי חזית לרחוב. התכנון מהווה תוספת שטח ע"י סגירת חללים שאושרו בהיתר באגף הקדמי לטובת פיצולה של יח"ד אחת בהיתר לשתי יח"ד נפרדות (מס' 5 -6 בנפרט) . השטח בחזית לרחוב שאושר בהיתר כיציעים סומן כ"לא שייך לבקשה" (כמפלס העליון של יחידות מסחר בקומת הקרקע ללא סימון קשר ברור בין המפלסים).

4. שינויים בקומה השלישית והרביעית לשם הריסת כל ששת הדירות למעט קירות המעטפת שלהן בשני האגפים בכל קומה וסידורן מחדש בתוספת מרפסות מקורות. הדירות מוצעות ללא שיפור מיגון כלל.

5. תוספת 2 קומות חדשות עם 6 יח"ד בכל קומה כולל שיפור מיגון בכל אחת מהדירות ומרפסות מקורות.

6. תוספת קומת גג חלקית לטובת 3 יח"ד ושיפור מיגון לכל אחת מהדירות. מרפסת גג ומעליה פרגולה צמודה לכל אחת מהדירות.

* על המגרש: פיתוח שטח לרבות הסדרת שביל גישה, רצועות גיגון והצבת מתקנים טכניים וגדרות חדשים. המרווח האחורי יוצמד כולו ליחידות הקיימות האחוריות והמרווח הקדמי יוקצה לטובת זיקת הנאה לרחוב.

בסה"כ לאחר התוספת המבנה יהיה בן שש קומות ובנייה חלקית על הגג לטובת מסחר ו-33 יח"ד.

(-) אציין כי לא הוגש אישור פקע"ר לפטור מפתרון מיגון עבור כלל הדירות למרות ההנחיה בתיק המידע שהדבר ייעשה בעת הבחינה המרחבית לפני ועדה.

מצב קיים:

(-) בתיק הבניין לא נמצאה תכנית ההיתר המקורי של המבנה אלא רק ההיתר המילולי בלבד. לפי היתר זה כמפורט בהמשך הבניין אושר עבור 3 קומות וקומת ביניים חלקית עם מקלט במרתף. בקומת הקרקע אושרו 4 חנויות ו-5 אולמות ובקומת הביניים 4 דירות ויציעים לחנויות ובשתי הדירות העליונות 6 דירות בכל קומה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		333	1958	הקמת בניין בן 3 קומות וקומת ביניים המכיל 5 אולמות ו-4 חנויות בקומת הקרקע ו-4 דירות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בעורף קומת הביניים ויציעים בחזית ו-12 דירות בשתי הקומות העליונות, סה"כ 16 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י רוב הבעלים המהווים 84% מהבעלים המגרש. אציין כי לפי החלקים ברכוש המשותף ישנו מתנגד שבבעלותו 16% מהרכוש המשותף אך עדיין קיים הרוב הדרוש.

בניה על קרקעית (תכניות: 44, 156, פרוטוקול 219, מ תמ"א 38 מדיניות: 9086, 9139).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים מכוח תמ"א 38	192 מ"ר כמפורט מעלה לכל הבניין הקיים מלבד קומת קרקע.	סגירת החללים בקומת הביניים וצירופם לדירות הקיימות לא סומן באופן ברור לפי התקנות וכמו כן לא סומנו כל המרפסות שנסגרו וצורפו לדירות.	לא ניתן לבדוק התאמה לשטח המותר שכן לא סומנו שטחים בהתאם לתקנות הנדרשות. כמו כן לא פורסמה הקלה להפיכת קומת הביניים לקומה רגילה בהתאם לנדרש.
קווי בניין תמ"א 38	(-) לפי המדיניות העירונית לתמ"א 38 קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית התקפות ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. לא תותר חריגה בקו בנין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד. קו בנין לחזית: 3 מ' קווי בניין צידיים: 3 מ' קו בנין אחורי: 5 מ'	1. הבניין אושר עם קו בנין 3 מ' לחזית הרחוב ובליטה של 1.2 מ' לטובת מרפסות פתוחות מקורות. כיום מוצע להכשיר את סגירת המרפסות בבניה קשיחה ללא הצדקה לכך. קו הבנין לאחר הסגירה יעמוד על 1.8 מ' לחזית הרחוב כולל עמודי החיזוק. 2. קווי בניין צידיים 3 מ' מלבד הבלטת מסתורי כביסה וקירות חיזוק בהתאם לתקנות ולמאוסר במדיניות. 3. קו בנין אחורי אושר במרחק של 5.95 מ' ובליטה של 1.2 מ' לטובת מרפסות פתוחות בצידי המבנה. כיום מוצע להכשיר את סגירת אותן מרפסות בבניה קשיחה ולהוסיף גזוזטראות חדשות מבולעות בתוך הנפח הבנוי ואינם בולטות מעבר לקו הסגירה. קו הבנין לאחר שינויים אלו יעמוד על כ-3.1 מ' לחזית האחורית.	1. הכשרת סגירת המרפסות הקיימות בהיתר בבניה קשיחה בקו בנין של 1.8 מ' חורג מהמדיניות ואינו יאושר. לא מוצע פתרון אדריכלי להסדרת העניין. 2. קו בנין של 3.1 מ' בחזית האחורית בחריגה מהמדיניות העירוניות שניתן לאשר היות ולא מבליטים גזוזטראות מעבר לקו הסגירה הקיים.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת קומות	תותר תוספת של 2 קומות בהתאם לקונטור הקומות הקיימות למעט חריגות הנחוצות על פי דרישות קונסטרוקטיביות של המבנה.	תוספת של 2 קומות בהתאם לקונטור הקומות הקיימות בהתאם למותר.	
צפיפות	בהתאם למדיניות צפון נווה שאנן: שטח דירה ממוצע יהיה 70 מ"ר כולל דירות הגג. שטח דירה מינימאלי 35 מ"ר. התמהיל והצפיפות יחושבו מתוך סל כל השטחים המיועדים למגורים בבניין כולל השטחים המתאפשרים מתכנית ג1. בסה"כ לאחר סכימת שטחי המגורים כולל דירות הגג מכוח תכנית ג1 בחלוקה ל70 מ"ר ממוצע = 32 יח"ד.	לאחר הכשרת יח"ד בקומת הקרקע שאושרה בהיתר כאולם ולאחר תוספת יח"ד בקומת הביניים סה"כ הדירות בבניין כולל ג1 יהיה 33 יח"ד.	חריגה של יח"ד שלא ניתן לאשר.
שימושים	בהתאם לתכנית התקפה ולמדיניות צפון נווה שאנן: מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. במידה והותרו בעבר מגורים בקומת הקרקע ניתן לאשר זאת בהתאם למדיניות.	מבוקש להכשיר יח"ד בקומת הקרקע שאושרה בהיתר כאולם ומגורים בקומות העליונות. שאר שטחי המסחר שאושרו בהיתר סומנו כלא שייכים לבקשה.	הכשרת מצב קיים של הסבת אולם בהיתר לטובת יח"ד בקומת הקרקע שפורסם בעבורה שימוש חורג אך לא ניתן לאשר בניגוד למדיניות התקפה באזור.

בניה על הגג (תכניות: תמ"א 38 תכנית ג1).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית הבניה על הגג	א. תותר בניה על הגג בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. ב. תכנית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו	לא ניתן לבדוק תכנית בניה על הגג היות ומרפסות חורגות מעבר לקונטור הקומה שמתחת בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.	
שטח יח"ד	שטח דירת הגג לא יפחת מ80 מ"ר.	בהתאם לנדרש	
גובה קומת הגג	א. גובה קומת הגג כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מטר מדוד מפני הגג ועד	בהתאם לנדרש	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תקרת חדר היציאה לגג. ב. הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני הגג עד הנקודה הגבוהה ביותר		
נסיגות בגג בבניה על הגג	קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' מ'קו החזית הקדמית של הבניין והיצמדות לקווי חזיתות האחרות של הבניין בכפוף לאישור מה"ע. ללא האישור תחוייב נסיגה של 1.2 מ' מאותן חזיתות.	בהתאם לנדרש	
מתקנים טכניים על גג עליון	א. המתקנים הטכניים ימוקמו במרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. המתקנים יוסתרו מן המדרכה הנגדית לבניין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים.	לא נשמר מרחק	
פרגולה	א. שטח הפרגולה במרפסת הגג בהתאם לתקנות: 25% משטח פני הגג או 50 מ"ר הגדול מביניהם. ב. המרחק בין הפרגולה לחזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'. למרות האמור לעיל במקרים חריגים רשאי מה"ע ובשיקול דעת ועדת המשנה להתיר משיקולים עיצוביים הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין בכפוף לבניית פרגולה מחומרי בניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.	בהתאם לנדרש	
נגישות לגג העליון	יש להבטיח גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.	בהתאם לנדרש	

הערות נוספות:

1. תיק הבניין נמצא תחשיב חתום שנעשה ע"י הועדה המקומית לצורך "חשבון מיסי בניין" עבור התכנית

שאושרה בוועדה (תכנית מספר 29) וממנו ניתן להסיק כי קומת הקרקע אושרה בשטח של 382 מ"ר וקומת הביניים בשטח של 194 מ"ר ושתי הקומות העליונות 306 מ"ר כל אחת. בסה"כ שטחי הבניין לפי היתר מהווים 154% משטח המגרש.

(-) בהתאם לתמריצי תמ"א 38 במקרים בהם לא בונים ממ"ד בדירות הקיימות ניתן להוסיף עד 12 מ"ר לכל דירה הבנויה כדין בצירוף אישור מהרשות המוסמכת לפי חוק ההתגוננות האזרחית. בנוסף לפי סעיף 13.ג בהוראות התמ"א: במקרה שזכויות הבניה שניתן לבקש לפי תב"עות תקפות נמוכות מזכויות הבניה שניתן לקבל מכוח התמ"א אזי ניתן להשלים רק עד הזכויות שניתנות מכוח התמ"א.

(-) בהתאם לתכניות התקפות החלות במגרש ניתן לבנות בניין בן 3 קומות וקומת ביניים בשטח כולל של 177.5% משטח המגרש. כלומר נותרו 23.5% שלא נוצלו מההוות 180 מ"ר. לעומת זאת לפי ההיתר הקיים קיימות 16 יח"ד כפול 12 מ"ר לכל דירה = 192 מ"ר. לפי סעיף 13 ניתן להרחיב את הבניין לפי היתר עד 192 מ"ר מכוח תמ"א 38.

(-) בהתאם למצב הקיים כפי שמשקף ע"י מפרט הבקשה ותשריט הבית המשותף הוסב אחד האולמות באגף האחורי בקומת הקרקע לטובת יח"ד וכמו כן נסגרו חלק מהחללים באגף הקדמי בקומת הביניים לטובת הוספת יח"ד נוספת. בנוסף אציין כי על פי המצב הקיים נסגרו כל המרפסות בבניין בבניה קשיחה ונוספו לשטח הדירות. במסגרת הבקשה מבוקש להכשיר את כל סגירת המרפסות במסגרת אחוזי הבניה המותרים וכן את שטח הסגירה שנעשתה בקומת הביניים.

2. כפי שמפורט במהות הבקשה, יחידות מסחר במרבית שטח של קומות הקרקע וחזית לרחוב בקומה השנייה הוצגו כ"לא שייכות לבקשה" ללא כל הצדקה לכך ולא ברור תפקודן בפועל של כל היחידה כאשר גם לא הוצג קשר ברור בין המפלסים ביחידה מערבית. כ"כ יחידות המסחר סומנו במפרט כ"לא שייכות לבקשה", למרות שהתכנון כולל שינויים שנוגעים גם בשטחי המסחר ללא הסכמת בעלי העניין. בנוסף לכך, הבקשה מהווה הכשרת 2 דירות שנוספו בבניין ללא היתר.

הנ"ל סותר החלטת הועדת ערר שניתנה לבקשה ברח' נצח ישראל, 9 ביום 31.5.2018, כאשר על פי עיקרי ההחלטה:

- ועדת הערר קבעה כי שעה שעסקין בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, אשר מטרתה חיזוק הבניין כולו, אין מקום לסמן יחידות דיור אשר נבנו ללא היתר כ"לא שייכות לבקשה", שכן סימון זה הינו מלאכותי הואיל וההיתר מתייחס לכלל הבניין ולפיכך, יש לסמן להריסה או לחילופין להסדיר ככל שניתן לעשות כן מבחינה חוקית.

- בבקשה לחיזוק מכוח תמ"א 38 התמריצים אותם מעניקה התמ"א להרחבת הדירות הקיימות אינם סל תמריצים המהווים "פול קומתי" והתמריץ ניתן לכל דירה ודירה ולא ניתן להעביר תמריץ זה לדירות אחרות באותה הקומה או בקומות אחרות.

3. החלקה הנמצא בגוש אשר נמצא בהליכי הסדר מול מפ"י. על פי אישורה של פקידת ההסדר שטח המגרש יהיה לפי ההסדר העתידי קרי 767 מ"ר וגבולותיו בהתאם לאותו הסדר למעט הגבול הקדמי אשר יהיה ע"פ חלקת השומא.

4. התכנון כולל שינויים מסיביים בקומות הקיימות תוך שמירת קירות המעטפת בלבד וחלוקה שטח מחדש ללא מתן פתרון מיגון מתאים בהתאם לנדרש בחוק וללא הצדקה לכך. כמו כן הדירה בקומת הקרקע מוצעת עם פתרון מיגון בעוד שלא קיימת מניעה לבנות ממ"ד עבור הדירה עם קירות יורדים מתחת לפני האדמה. הדירות המוצעות מעל דירה זו מוצעות ללא פתרון מיגון כלל בתחום הדירה וללא הוכחה לכך כי לא תיחיה מניעה לבנות מגדל ממ"דים תקני בהתאם לנדרש בתקנות.

5. המגרש הנדון נמצא בתחום מרחק אווירי של פחות מ-40 מטר מתחנת הדלק הסמוכה ברחוב לוינסקי 84 כפי שקבעה תמ"א 18/4 בשימוש למגורים. בהתאם לשינוי מספר 1 להוראות תמ"א 18/4 מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית או ליתן היתר מכוח תמ"א 38 אם אם אינם עומדים במרחקים המינימליים מתחנת הדלק. מוסד התכנון יתן עדיפות למיקום רכיבים פחות רגישים כגון מעלית או חדרי מדרגות בחזית הסמוכה לתחנת התדלוק ולחזית ללא פתחים לכיוון תחנת התדלוק. לא הוצג אישור המאפשר פתחים חדשים לכיוון תחנת הדלק.

6. בהתאם להנחייתה של מחלקת מדידות שטח המגרש יהיה בהתאם לגוש בהסדר והינו 767 מ"ר. לא נעשה תיקון את הגבול הקדמי בהתאם לגוש שומא לפי הנחייתה של פקידת ההסדר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטראות מקו בניין אחורי בשיעור של 1.6 מטר מעבר לקו בניין מותר המהווה 40% מן המרווח המותר
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 24.30 מ' לעומת 13.8 מ' המותרים על פי תכנית
3	הוספת 2.65 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.65 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
4	שימוש חורג מהיתר מ אולם עורפי צפון מערבי לשימוש של מגורים בקומת הקרקע עבור דירה קיימת בטאבו לתקופה של שנים/לצמיתות
5	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 12.5%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 18 במקום 16 המותר על פי תכנית
6	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.77 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד
7	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.36 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מערב
8	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.59 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מזרח
9	הקלה של 10% בקווי בניין צידיים
10	הקלה של 10% בקו בניין אחורי
11	הקלה לבנייה במרחק של 8 מטרים מתחנת דלק
12	הגבהת גובה קומה 3 מ 3.1 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.6 מ'
13	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 25 מ"ר בכל הקומות
14	הוספת 3 יחידות דיור בקומת גג מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 33 יח"ד
15	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
16	ביטול מרפסות שירות
17	הקלה לתוספת בריכה פרטית על הגג בשטח מוצמד

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
2	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
3	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
4	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
5	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
6	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
7	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
8	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.

#	התייחסות
9	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
10	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
11	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
12	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
13	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
14	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
15	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
16	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.
17	הבקשה מועברת לוועדה בהמלצה שלילית ללא בחינת הצדקה תכנונית לאישור הקלות.

תאריך הודעה אחרונה: 22/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מוטי שביב - הנשיא יצחק בן צבי 111, הרצליה 6209305	בראשית אבקש הארכת זמן להתנגד עד סוף נובמבר 24 [כל אוקטובר חגים ותנאי המצב הביטחוני]. [צורך לחפש תיקים הסטוריים] אתחיל בעקרון להתנגדות 1, „ אני מבין כי לקבלן דרוש 66%בנכס, מאחר והמידות על פי הטאבו אינם מדויקות ונעשו לפני שנים רבות ומאחר והקבלן ביצע מדידות ואינו מוכן לשתף את הדיירים בתוצאה. לדוגמא אני, [בטאבו 170 מר העיריה לפי מדידההעירייה 205 מר. כלומר 23% בנכס] יש בנוסף 3 יחידות בקומת הקרקע שהם כ 14% בנכס. ההחנויות בלבד 37% בנכס. לאחר הבניה אנו הופכים להיות 16.5% בנכס במקרה הטוב וללא כל תמורה[אין לנו הדיירים בעלי הקרקע תוספת מטרים על פי תנאי התמא]. 2, „ ננשא חשוב ממדרגה ראשונה הוא הממדים בדירות[אין כאלו בפרוייקט הזה] אנשים מבוגרים, נשים, ילדים ירוצו 6 קומות לרדת למקלט מתחת לקרקע, היום אני רואים כמה זה חשוב והכרחי בכל דירה[מתנגד] 3, „ מתנגד לכל הפרעה ושינוי המעבר לאולם או ברוחבו הדרוש ליחידה תעשיתית מסחרית. 4, „ הקלות 12,5,1,2,3,6,7,8,9,10, מתנגד, ויפורטו עי איש מקצוע בנובמבר 24, 5, „ הקלה 4 מתנגד, כי שטחים מסחריים הצמודות לדירת מגורים בעורף בקיר צמוד , גורם לסכסוך שכנים מתמשך, גורמי רעש [מכונות],שעות לא שיגרתיות וכו, כל הקומה אמורה להיות מסחרית מאלו הסיבות 6 „ הקלה 14 מתנגד, מפר באופן קיצוני באחוזי היחס בין הבעלים לטובת היזם, טענות מקצועיות עי בעל מקצוע בסוף נובמבר 24. 6, „ הקלה 16, מתנגד , קו הבניין יהיה ישר כחומה במראה לא סביר, סגירת מרפסות שרות ימנע כניסת אויר אלכסונית נוספת לדירות מניטוריות עם כיוון אויר אחד. הסבר מקצועי עי בעל מקצוע ינתן בסוף נובמבר 24. 7, „ הקלה 17, התנגדות חוריפה מטעמים מובנים בבניין עם ריבוי דירות, בעיות נזילות הידועות

עמ' 331

מידע: 22-02145 רישוי: 24-1582 ת.בניין: 0034-077

#	מתנגדים	נימוק
		לאורך שנים הגורמים לנזקים כבדי משקל לבניין כולו, אזור מגורים זה נבנה למעוטי יכולת והברכה על הגג היא דיסוננס בבנין זה. בנוסף איננו יודעים למי תהיה הדירה עם הברכה ולאיזה שימושים היא תהיה, כמות האנשים שעשויים לעלות במעלית וההמולה מסביב זה ישבש את המהלך התקין של הבניין, התנגדות זו בלתי מתפשרת מטעמים לעתיד המבנה ותחזוקתו.. אני מבקש לאפשר לי דחיה להגיש התנגדות מקצועית, עד לסוף נובמבר 24 לאור המצב הביטחוני ואוקטובר של חגים עם מעט ימי עבודה. בברכה מוטי שביב .
2	מוטי שביב - הנשיא יצחק בן צבי 111, הרצליה 6209305	בקשה לדחית זמן להגשת התנגדות עי בעל מקצוע בעקבות המצב הביטחוני וחודש אוקטובר שכולו חגים וגשרים אבקש הארכה עד 30 אוקטובר 2024 בברכה מוטי שביב

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		מומלץ לקבל חלקית
2	לא הוגשה התנגדות נוספת עם פירוט נימוקים תכנוניים בהרחבה , כאשר מתוקף התנגדות קיימת ניתן לקבל טענה לגבי חוסר פתרון ראוי למיגון.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 18.05.2026)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.03.2025

הוטמעה בהגשה (100) טבלת מאזן חלקית
באתר העירוני יש דוגמה לטבלת מאזן חניה תקנית כולל הנחיות
<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/TrafficAndParking.aspx>
יש לתת חניות אופניים ואופנועים פיזית בשטח (ראו הנחיות מרחביות)

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.03.2025

סומנו בהגשה 2 מסתורי אשפה (אחד למחזור ואחד לאשפה)
התכנון אינו תואם להנחיות מרחביות
יש לתכנן בהתאם להנחיות מרחביות

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 07.06.2023

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

עמ' 332

מידע: 22-02145 רישוי: 24-1582 ת.בניין: 0034-077

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. כל העצים במגרש הם בקרבת החיזוקים המבוקשים או המרתף המבוקש. קיימים עצים לשימור בליווי אגרונום במדרכה ובמגרש השכן. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16728 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. ביתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12528 ₪ ינטעו עצים ברחבי העיר. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.03.2025

סימון פירי מינדוף בבקשה שיש בה מסחר

יש להציג בתוכנית מפלס הקרקע את חיבור המגרש לחשמל לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה ניצב לחזית המגרש. יש להציג את כיוון פתיחת השערים - לא יאושרו שערים בעלי כנף הנפתחת בציר לכיוון השטח הציבורי. כמו כן יש לסמן את מיקום ברזי הכיבוי (בהתאם להנחיות מרחביות)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.05.2023

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס כינורי	12.00	30.00	5.00	כריתה	3,308.00
2	שיח נוי מעוצה	5.00	25.00	3.00	כריתה	3,534.00
3	אילנטה בלוטית	12.00	30.00	8.00	כריתה	1,781.00
4	אילנטה בלוטית	11.00	20.00	4.00	כריתה	792.00
5	הדר מינים	5.00	20.00	5.00	כריתה	1,470.00
6	ווישינגטוניה חסונה	6.00	30.00	4.00	כריתה	2,592.00
7	אילנטה בלוטית	13.00	30.00	7.00	כריתה	1,781.00
100	ברכיכיסון אוסטרלי	12.00	30.00	6.00	שימור	7,351.00
101	ברכיכיסון אוסטרלי	11.00	30.00	8.00	שימור	7,351.00
102	ברכיכיסון אוסטרלי	9.00	30.00	6.00	שימור	7,351.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
103	ברכיטון אוסטרלי	11.00	30.00	5.00	שימור	7,351.00
104	הדר מינים	3.00	20.00	3.00	כריתה	1,470.00
105	יוקה פילית	3.00	30.00	2.00	שימור	3,054.00
106	וושנינגטוניה חסונה	9.00	30.00	5.00	שימור	2,916.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י ויקטור זמורו 24.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י אתי זליג 15.05.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.07.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 205 בגוש 6948 בבעלות פרטית.
מגירה 100
סומן תחום זיקת הנאה מתוקף תב"ע F בקומת הקרקע.
סומן תחום זיקת ההנאה בחתך א-א.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
תנאי לתעודת גמר
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 19.05.2024)
פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ולתוספת בניה מכוח תמ"א 38 עבור מבנה קים בן 4 קומות למסחר ומגורים , שכן:

1. בבקשה לתוספת ועיבוי מכוח תמ"א 38, התמריצים אותם מעניקה התמ"א להרחבת הדירות הקיימות הינם סל תמריצים המהווים "פול קומתי" והתמריץ ניתן לכל דירה ודירה הקיימת כדין ולא ניתן להעביר תמריץ זה לדירות אחרות באותה הקומה או בקומות אחרות לטובת הכשרת דירות ללא היתר. כ"כ לחלק מהדירות מוצע תוספת מעבר ל12 מ"ר המותרים שמחייבת בניית ממ"ד תקני בתחום הדירה לפי הוראות התמ"א והנ"ל לא מצא ביטוי בתכנון.
 2. התכנון מהווה תוספת שטח במפלס קומת ביניים וארגון מחדש של שטחי הדירות בכל הקומות הקיימות ללא פתרון מיגון מיטבי ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
 3. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת על פי מדיניות הועדה באזור.
 4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית והתאמה לזכויות המותרות לרבות חישובי השטחים ללא התייחסות לצירוף שטחי המרפסות לשטח העיקרי של הדירות ולסגירת החלל בקומת הביניים.
 5. התכנון אינו אפקטיבי לרבות סידור חדר מחוזק בדירה ללא היתר בקומת הקרקע על פני יישום פתרון עדיף לבניית ממ"דים / ממ"קים שאין מניעה תכנונית להסדיר בתחום הבניין.
 6. התכנון כולל שינויים שנוגעים בשטחי המסחר, אך יחידות המסחר סומנו במפרט כ"לא שייכות לבקשה" ללא כל הצדקה לכך וללא הסכמת בעלי העניין כאשר צורת ההגשה לא מאפשרת לבחון אופן תפקודן של אותן היחידות בבקשה שהוגשה לעיבוי הבניין כולו.
 7. סורבה ע"י מכון הרישוי.
 8. הוגשה ללא התייחסות להוראות תמ"א 18/4/1 המחייבת לתת עדיפות לקיר ללא פתחים ולמיקום רכיבים פחות רגישים כלפי תחנת הדחק מאחורי המבנה.
- ב. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לרבות טענה של חוסר פתרון מיגון בבקשה שהוגשה מתוקף תמריצים של תמ"א 38 ללא כל הצדקה תכנונית לכך מאחר והתכנון כולל ארגון מחדש של שטחי הדירות והקומות בבניין הקיים.

* ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

יבגניה פלוטקין: בקשה שאנחנו ניסינו להגיע לפשרה, וגם הזמנו לתיקון. יש הרבה דברים שצריך לתקן, הם הגיעו למסקנה שחלק מהדברים הם רציניים, התכנון לא אפקטיבי, הדירות הקיימות בתכנון מחדש לא מקבלים ממ"דים, לא מקבלים שיפור מיגון קומת הקרקע הוצגה כלא שייכת, יש תוספת שטח וכל מיני דברים נוספים. בסופו של דבר אנחנו לא ממליצים על הבקשה.

אלחנן זבולון: חוות הדעת, לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ולתוספת בניה מכוח תמ"א 38 עבור מבנה קים בן 4 קומות למסחר ומגורים, שכ:

1. בבקשה לתוספת ועיבוי מכוח תמ"א 38, התמריצים אותם מעניקה התמ"א להרחבת הדירות הקיימות הינם סל תמריצים המהווים "פול קומתי" והתמריץ ניתן לכל דירה ודירה הקיימת כדין ולא ניתן להעביר תמריץ זה לדירות אחרות באותה הקומה או בקומות אחרות לטובת הכשרת דירות ללא היתר. כ"כ לחלק מהדירות מוצע תוספת

עמ' 335

מידע: 22-02145 רישוי: 24-1582 ת.בניין: 0034-077

מעבר ל-12 מ"ר המותרים שמחייבת בניית ממ"ד תקני בתחום הדירה לפי הוראות התמ"א והנ"ל לא מצא ביטוי בתכנון.

2. התכנון מהווה תוספת שטח במפלס קומת ביניים וארגון מחדש של שטחי הדירות בכל הקומות הקיימות ללא פתרון מיגון מיטבי ללא כל הצדקה תכנונית לכך.

3. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת על פי מדיניות הועדה באזור.

4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית והתאמה לזכויות המותרות לרבות חישובי השטחים ללא התייחסות לצירוף שטחי המרפסות לשטח העיקרי של הדירות ולסגירת החלל בקומת הביניים .

5. התכנון אינו אפקטיבי לרבות סידור חדר מחוזק בדירה ללא היתר בקומת הקרקע על פני יישום פתרון עדיף לבניית ממ"דים / ממ"קים שאין מניעה תכנונית להסדיר בתחום הבניין.

6. התכנון כולל שינויים שנוגעים בשטחי המסחר, אך יחידות המסחר סומנו במפרט כ"לא שייכות לבקשה" ללא כל הצדקה לכך וללא הסכמת בעלי העניין כאשר צורת ההגשה לא מאפשרת לבחון אופן תפקודן של אותן היחידות בבקשה שהוגשה לעיבוי הבניין כולו .

7. סורבה ע"י מכון הרישוי.

8. הוגשה ללא התייחסות להוראות תמ"א 18/4/1 המחייבת לתת עדיפות לקיר ללא פתחים ולמיקום רכיבים פחות רגישים כלפי תחנת הדחק מאחורי המבנה.

ב. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לרבות טענה של חוסר פתרון מיגון בבקשה שהוגשה מתוקף תמריצים של תמ"א 38 ללא כל הצדקה תכנונית לכך מאחר והתכנון כולל ארגון מחדש של שטחי הדירות והקומות בבניין הקיים.

*** ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.**

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0189	תאריך הגשה	26/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	העליה 60א, פלורנטין 50	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	7084/185	תיק בניין	0005-060א	
מס' תב"ע	9028, בי(יפו), תמ"א/1	שטח המגרש	1,267.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
בעל זכות בנכס	יעקב בר	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
עורך ראשי	עמיחי ארבל	ת.ד. 218, קדימה-צורן 6092000
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב בר	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף, המורכב מ-2 אגפים הבנויים בגבולות המגרש לאורך חזיתות לרחובות פלורנטין והעליה עם חצר פנימית, הכוללים: 1. חיזוק הבניין הקיים ע"י הוספת מעטפת חיצונית הצמודה ליקירותיו של הבניין, חיזוק פנימי של חדר המדרגות המשותף ופירי מעליות, כאשר החלוקה בקומות הקיימות הוצגה וסומנה כלא "לא שייכת להיתר". 2. שינויים ב-2 קומות מרתף עבור חניה. כניסה לרכב מרחוב פלורנטין. 3. תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית מעל אגף לאורך רחוב העליה וקומה חלקית מעל האגף לאורך רחוב פלורנטין (רחוב צר) - עבור סה"כ 19 יח"ד חדשות. בחצר מוצעים מיכלוני אשפה ו-3 מקומות חניה. סה"כ מבוקש בניין בגובה משתנה של 7 קומות ובניה חלקית על הגג לכיוון השתלבות הרחובות כלפי רחוב העליה שהוא רחוב הרחב ו-5 קומות ובניה חלקית על הגג כלפי רחוב פלורנטין. הערה: תכנית 100 שנבדקה מרחבית הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית הוגשה עם הרבה ליקויים וחריגות בשטח, במספר יח"ד (תוכנו 22 יח"ד) ובפתרון חניה.

מצב קיים:

על מגרש הפינתי, בין רחובות העליה ופלורנטין, קיים בניין מעורב בן 4 קומות למסחר ומגורים (בצורת "ר") עם חדר מדרגות אחד משותף ל-2 אגפים, מעל 2 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש. בין האגפים קיימת חצר משותפת. כניסה למרתפי חניה מרחוב פלורנטין דרך רמפה (מקורה).

בחצר קיימים חדר טרפו, מחסן ו-9 מקומות חניה.

בתיק הבניין לא נמצא היתר בנייה פרט למספר היתרים להוספת יציע בחנויות בקומת הקרקע משנים 1976-1986 -

לפי במפרט הבקשה התוקן (תכנית 100) בקומת הקרקע קיימות - 8 חנויות ודירה אחת לרחוב פלורנטין (עם יציע כ"א) וב-3 קומות טיפוסיות 44 דירות מגורים קטנות (בשטח שבין 18 מ"ר ל-43 מ"ר ללא ממ"ד). שטח ממוצע של הדירות כ-30 מ"ר וכל הקומות הוצגו כ"לא שייכות לבקשה.

בשנת 2004 אושרה ע"י הועדה לאחר דיון בהתנגדויות שימוש חורג ממלאכה בקומה השנייה ל-5 דירות מגורים באגף שלרחוב העליה אך לא הוצא היתר ופג תוקפה של ההחלטה. לא הוגשו בקשות חדשות.

ראה הערות בהמשך לגבי שימושים קיימים בבניין. סביר להניח הבניין מיועד למלאכה ותעשייה ודירות קיימות ללא היתר שלא באחריות המבקש.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
94-1313	02/10/1994			שימוש חורג ממלאכה ותעשייה קלה בקומה הרביעית ל-2 דירות מגורים. בקשה זו נדחתה ע"י הועדה לאחר דיון בהתנגדויות.
96-0349	25/02/1996			שימוש חורג ממלאכה ותעשייה קלה בקומה הרביעית ל-3 דירות מגורים. בקשה זו גם נדחתה ע"י הועדה לאחר דיון בהתנגדויות.
04-0511	09/05/2004			שימוש חורג ממלאכה בקומה השנייה ל-5 דירות מגורים. בקשה אושרה ע"י הועדה לאחר דיון בהתנגדויות. אך לא הוצא היתר ופג תוקפה של ההחלטה. לא הוגשו בקשות חדשות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 33 תת-חלקות.

בבעלות המבקש תת-חלקה מס 33 (נרשם בשנת 2016) עם הצמדות של גג הבניין בשטח של 504 מ"ר וחדר על הגג, מחסן במרתף ו-2 מקומות חניה בחצר.

שאר בעלי תת-חלקות לא חתומים על גבי המפרט ואליהם נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

ראה הערות בהמשך.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות ב יפו באזור מסחרי לשימוש מסחרי ומגורים באזור תכנון נווה שאנן-צלנוב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין ומספר קומות (ללא בניה)	גובהו של הבניין כולל קצה המעקה כלפי רחוב הרחב יהיה כגובהו כלפי רחוב הצר של 5/4 מרוחב הדרך		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
על הגג	בעומק של 14 מ' לתחום המגרש . *ורחב רחוב העליה -21 מ' *רחוב פלורנטין - 12 מ' בהתאם למפורט לעיל, הגובה המותר: 1. לרחי העליה- 26.25 מ' שניתן לחלק באופן תאורטי ל-9 קומות בתחום עד 14 מ' מהשתלבות רחובות. 2. לרח' פלורנטין-15 מ' שמאפשר לחלק את הבניה (בתחום מעל 14 מ') ל- 5 קומות.	לרח' העליה- כ-27 מ' בחלוקת השטח ל-7 קומות כאשר החריגה בגובה אינה מהווה תוספת זכויות אלא לשיפור תכנון אך לא פורסמה כהקלה. 17.78 מ' כולל קצה המעקה עבור 5 קומות והחריגה בגובה היא לשיפור תכנית ושימוש יעיל במרפסת הגג שנוצרה מעליה	לא פורסמה כהקלה. לא פורסמה כהקלה.
קו בניין	קדמיים - לרחוב העליה 0 מ' - לרחוב פלורנטין 0 מ' - צדדיים מערבי 2.0 מ' דרומי 2.0 מ'	0 מ' 0 מ' 8.15 מ' 1.80 מ' (בניין קיים)	חריגה של 0.2 מ' בקומות החדשות
השטח הכולל המותר לבניה (ללא בניה על הגג)	זכויות בנייה לקומה לא יעלה על 50% משטח המגרש כולל מחצית שטח הרחובות הגובלות. שטח המגרש - 1267 מ"ר. שטח לפי מחצית מרחב הרחובות כ- 683 מ"ר, הכולל: = סה"כ 1950 מ"ר. שטח מותר לקומה טיפוסית- 975 מ"ר (5 קומות)		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ השטח הכולל המותר לבנייה ל-7 קומות כולל יציע, לא כולל בנייה על הגג – 6825 מ"ר	3744 מ"ר	
שטח בנייה על הגג	שטחי קומות הגג החלקיות מחושבים לפי רוחב הבניה שלא עולה על רבע (1/4) מרוחב החזיתות סה"כ מותר כ-310 מ"ר. רוחב הבנייה לא יעלה על 1/4 מאורך החזית: - לרוחב העליה - 7.0 מ' - לרוחב פלורנטין - 11 מ'	245 מ"ר - 123 מ"ר באגף לרוחב פלורנטין - 122 מ"ר לרוחב העליה	החריגות לא פורסמו
שטח יחידת דיור	חישוב מספר יח"ד בבניין כולו נקבע בהחלטת הועדה המקומית מיום 19.01.2005, ומחושב לפי שטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. כאשר שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).	בבניין מוצע סה"כ 69 יח"ד: 50 קיימות (ללא היתר) ו-19 חדשות. שטח דירה ממוצע ב-4 קומות הקיימות - 30 מ"ר. שטח דירה חדשה ממוצע - מעל 50 מ"ר סה"כ שטח דירה ממוצע (קיים וחדש) כ-40 מ"ר. ראה פירוט בהמשך בהערות	חריגה בשטחי הדירות

בניה קיימת מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 קומה: מרתף	2 קומות	בבנייה קיימת
גובה קומה	4 מטר מרתף עליון 3.5 מרתף תחתון	2.80 מ' נטו 2.45 מ'	קיים
שימושים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים וכו'	מקומות חניה, חדרי טכניים ומעברי מילוט	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדריים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
בניין קיים		

הערות נוספות:

חריגות תכנון:

1. גובה הבניין חורג ב-1.80 מ' מעל 25 מ' - ולא פורסמה הקלה????
2. בניה על הגג - רוחב יותר מ-1/4 מאורך החזית (לא פורסמו הקלה) - לחזית פלורנטין לכול אורך החזית ובניסגה ממעקה הגג - לרוחב העליה כ-9 מ' במקום כ-7 מ' (1/4). בנסיגה ממעקה הגג הקדמי. כולל מגדל המדרגות 14 מ'.
3. שימושים חורגים בבניין קיים: לפי מפרט הבקשה (תכנית 100) בבניין קיימות:
 - 8 חנויות ודירה אחת בקומת הקרקע עם יציעים כ"א.
 - ב-3 קומות עליונות קיימות 50 יח"ד בשטח של כ-11 מ"ר ועד 43 מ"ר.
- בכל הבניין הקיים בוצע שימוש חורג לתכנית ממלאכה (או משרדים) לדירות מגורים כולל בקומת הקרקע המסחרית.
- לפי תשריט בית משותף משנת 1991 מסומנים:
 - בקומות הקרקע מסומנות 12 חנויות עם עם חדר שירותים ויציע כ"א.
 - ב-3 קומות 22 חדרים (חלקם גדולים).
- לפי נסח טאבו הבניין נרשם עם 33 תת-חלקות בלבד.
- לא קיימים היתרים לשימושים חורגים בבניין ממלאכה לדירות מגורים.
4. מספר יח"ד בחריגה כי סה"כ ממוצע מהווה כ-40 מ"ר במקום 50. רוב שטחי הדירות הקיימות בבניין פחות מ-35 מ"ר.
5. שינויים וחניה ב-2 קומות המרתף:
 - מרתף עליון (מרתף ראשון בטאבו ובתשריט) בשטח של כ-1001 מ"ר רשום בבעלות תת-חלקה 1 אליו מוצמד גם רמפת ירידה למרפס.
 - חלק ממרתף תחתון (השני) שייך לתת-חלקה 2 עם 2 מקומות חניה מוצמדים.
- למעשה השינויים שמבוקשים במרתפים כולל סידור חניה דורש הסכמה מפורטת של בעלי התת-חלקות 1 ו-2. יש התנגדויות על זה.

בתאריך מיום 17.02.26 התקבלה פנייתו של עורך הבקשה בו צוין:

- תודה על הכוונתכם בנושא קידום הפרויקט,
- נעשה ניסיון לפתור את סוגיית בעלויות ונכסים – חלקי הרמפות והחלקי המרתף המשויכים לחלק מבעלי המקרקעין לא ניתנים לגישור ולא ניתן להיעזר בהם לצורך פתרון התנועה והחנייה בפרויקט מאחר ומדובר בחלקי בניין פרטיים.
 - נעשה ניסיון לפתור סוגיות לא חוקיות המתקיימות כיום בבניין – דירות המחולקות ל-2 או 3 דירות – לא ניתן לפתור סוגיה זו במסגרת פרויקט זה.
 - נעשו מספר פניות לבעלי המקרקעין – המתנגדים ואלו שלא מתנגדים, והחלטתם להתנגד לפרויקט ו\או לא לאשר ביצוע עיבוי קונסטרוקטיבי סביב קירותיהם – נשארה בעינה כאין הסכמה.
 - לאור עובדה זו ביצעתי שינויי תכנון מסוימים שהיו נדרשים ע"י בודקי התכנית כגון – ביטול החדר אשפה ותכנון נישא לאשפה חיצונית.
 - במידה והפרויקט יעבור לשלב בקרת התכן יעודכנו שאר התכניות וכולל גם נספח אשפה יעודכן ויאושר מחדש מול מחלקת תברואה.
 - מפאת סיבות אלו ועל מנת שנוכל לקדם את הפרויקט אנו מעוניינים לבקש לעלות את הפרויקט לוועדה עם כל המלצה שתמצאו לנכון לעלות לוועדה.
- מסמך זה הועלה גם לתיקיה 2500
בברכה,
עמיחי ארבל אדריכל

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניית חדרי שירות - אשפה וגז בקומת קרקע כ- 90 מ"ר

הקלה	#
ע"י המרה משטח עיקרי לשירות בקומת הרקע	

התייחסות להקלות מבוקשות:

לפי תכנית מתוקנת לא מבוקשת חדר אשפה אלא מיכלוני אשפה בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 07/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורון קרן - העליה 62, תל אביב - יפו 6606220	רעש וליכלוך
2	בלהה גולדבאום - רייק חביבה 13, בת ים 5950422	
3	חזי גנגינה - העליה 62, תל אביב - יפו 6606220	הרחבת החניון עלולה לגרום לסיכון בטיחותי לבניין הצמוד (העליה 62)
4	יפה הנדיזדה - העליה 62, תל אביב - יפו 6606220, משה הנדיזדה - העליה 62, תל אביב - יפו 6606220	למרש"י חנות אליה צמודה חנייה רשומה בטאבון שטח החניה 12.5 מ"ר (גוש 7084 חלקה 185 תת חלקה 13). החניה משמשת את מרש"י גם לצורך פריקה וטעינה של סחורה. מדובר בשטח פרטי, צפוף ובאזור בו קיימת מצוקת חניה. מכל מקום אין למבקשים סמכות להפקיע שטח פרטי אליו הם מתייחסים כאילו היה שטח ציבורי. הפקת החניה היא בניגוד לחוק והליכים הנדרשים לפי חוק תכנון ובנייה והיא פגיעה בקניין וברכוש של מרש"י. יובהר כי מרש"י מתנגדים גם לשימוש באופן זמני בשטח הפרטי שלהם לצורך עבודות הבנייה. מרש"י בני למעלה מ-65 עם בעיות בריאותיות והחניה והשימוש בה הכרחיות להם לצורך המשך תפעול העסק המשמש פרנסתם היחידה. החניה היא בצד האחורי של החנות כאשר דלת העסק פונה לחניון ומשמשת למורל פריקה וטעינה של סחורה. מניעת גישה לדלת או לרכב מהוו פגיעה בקניינם. ביצוע העבודות גם הן יפגע ברכושם של מרש"י האבק בביצוע העבודות ילכלך את הסחורה ויפגע בבריאותם של מרש"י. הכניסה לחנות ללקוחות היא מצידו השני של החנות כאשר החנות נפתחת באמצעות תריס המורם לאורך שעות הפתיחה ללא דלתות. מכאן כי עבודות בנייה יפריעו לניהול התרים של העסק כאשר אין לחנות דלת ודרך למנוע כניסת אבק ומניעת במטרד שבאחר בנייה לרבות הרעש. הרחבת אזור האשפה על חשבון שביל הגישה לרכבים לחניה לא תותיר מרווח מספק בשביל שהוא ממילא צפוף ותהפוך אותו בלתי נגיש למרש"י לצורך שימוש בחניה השייכת להם. בנוסף מרש"י מתנגדים להקמת חדר לבלוני גז או צבר גז מיל

#	מתנגדים	נימוק
		פתח המילוט. מדובר במפגע בטיחותי שיכול לפגוע במרשיו במקרה של התקלחות גז ללא פתח מילוט.
5	לירן ברנר - העליה 62, תל אביב - יפו 6606220	כפי שכתבתי היום ישנו מגרש חניה המפריד בין הבניין שלי (העליה 62) לבין העליה 60א. לפי התכנון של העליה 60א, לא תהיה לי כמעט כניסה של אור לחדרים (שפונים לעליה 60) כך שההנאה שלי מהאור והאוויר שנכנס היום לחדר, והצפיפות וחוסר הפרטיות מפאת קרבת הבניינים תוריד את ערך הדירה.
6	מרדכי מלכי - פלורנטין 62, תל אביב - יפו 6606000, שלמה רהב - העליה 62, תל אביב - יפו 6606220	רצ"ב מכתב
7	סאנלייק אנטרפרייזס פרטנר ס.א. - יאיר 17, רעננה 4373300	סאנלייק הינה הבעלים של קומה מינוס 2 בבניין (תת חלקה 1). קומה מינוס 2 - או מרתף מינוס 2 בבקשה להיתר, הינה קומת פרטית + הצמדה בשטח של כ-1100 מ"ר אשר משמשת לפי היתר לחניה ומחסנים. בגלל נדירות העניין אבקש להדגיש שוב - מדובר על קומה שלמה, בקונטור הקרקע, אשר הינה כולה בבעלות פרטית. הבקשה להיתר מתייחסת לקומה כאילו מדובר ברכוש משותף, ועושה בה כרכוש משותף ככול דבר. בהתאם, הבקשה מבקשת להוסיף מאגר מים ציבורי בקומה, חדר משאבות ציבורי בקומה, מדרגות בקומה והרחבות עמודים - הכל על חשבון שטח פרטי. בנוסף מבקשת התוכנית לבטל את המחסנים בקומה ולעשות שימוש ציבורי בחניות לטובת דיירי הבניין. זוהי הפקעה בפועל של רכוש פרטי לטובת הציבור. הואיל ומדובר בתת חלקה פרטית ובשטח פרטי, אין, ולא יכולה להיות, סמכות למבקש, כמו גם לוועדה לאשר הפקעה של שטח פרטי בתוך תת חלקה פרטית בדרך של בקשה להיתר. כמובן שככול שיאושר שינוי הייעוד ממחסנים לחניה ציבורית, הרי שהדבר מהווה הפחתת שווי מהותית של הנכס. ככול שיש צורך בהפקעת הנכס לצורך מימוש הבקשה - הרי שקיימים הליכים בחוק התכנון והבניה לצורך עניין זה. בהתאם, אבקש כי הוועדה תדחה את השינויים המבוקשים ברכושי הפרטי במסגרת הבקשה.
8	קובי אלפנדרי - פלורנטין 50, תל אביב - יפו 6606032	כתב התנגדות רצ"ב
9	תום שנהב - העליה 62, תל אביב - יפו 6606220	דירתי קטנה עם חלון קטן אחד לכיוון צפון. החשש שלי הוא שהבנייה תחסום לי את כניסת האוויר לדירה. הסיבה שרכשתי את הדירה היא שהיא עורפית ומאווררת. אני אלרגי וסובל מאסטמה לכן העניין כה חשוב לי.

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות מתייחסות לחניה המוצמדים לדירת המתנגדים. הטענות מוצדקות. ללא הסכמתם אין אפשרות לסידור תנועה ומקומות החניה הנדרשים לפי תקן.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 24.11.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 16.07.2025

אין התאמה בין תכנית אדריכלית ונספח תנועה,
בנספח תנועה חסר מספור חניות אופניים ואופנועים,
לכן לא ניתן לאשר כפי שהוגש.
אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 24.11.2025

מוצגים 2 חדרי אשפה עבור מגורים ומסחר. מוצג תכנון מפורט ותקין, ניתן לאשר את כלי האצירה בחדר אשפה
למסחר אך נדרש לעדכן את כלי האצירה **בחדר אשפה למגורים -**
בבית משותף, ובו 43 דירות כלי אצירה נדרשים:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר
ניתן לאשר דרישה מופחתת מאחר ומדובר בתוספת לבניין קיים:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

יש לעדכן את כלי האצירה ולהגדיל את החדר במידת הצורך.

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 פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
איכות הסביבה-מכון רישוי - שירלי בר 24.11.2025

נדרש להציג פירי מינדוף העולים עד הגג לשטחי המסחר

מינדוף לשטח מסחרי של 501 עד 600 מ"ר:
על הפיר להתאים לדרישות אוורור בהתאם לשימוש המתוכנן.
גודל הפיר לא יפחת מהמידות: 75 ס"מ על 75 ס"מ.

מוצגים מתקנים טכניים כנרש.
סכמת חלחול - תקינה

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 03.05.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
כל העצים לשימור בליווי אגרונום, לאורך המדרכות מחוץ לגבול מגרש.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון אדרי	7.00	20.00	2.00	שימור	2,450.40
2	ברכיכיטון אדרי	7.00	20.00	2.00	שימור	2,450.40

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	ברכיטון אדרי	10.00	40.00	8.00	שימור	13,069.00
4	ברכיטון אדרי	10.00	40.00	8.00	שימור	13,069.00
5	ברכיטון אדרי	6.00	20.00	4.00	שימור	2,450.40
6	ברכיטון אדרי	5.00	10.00	2.00	שימור	408.40

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אולג כושצ'ר 09.07.2023)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו מבקש טרם התחילו לבנות

חו"ד נוספות:
מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 03.04.2024)
חו"ד לתיק ורוד
המבנה אינו לשימור. אין צורך בתיאום עם מחלקת השימור.
מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 07.05.2023)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 09.10.2023)
המלצה לתת היתר
חלקה 185 בגוש 7084 בבעלות פרטית

מגירה 100:
מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימים פילרים של תשתיות בחלקה 268 בגוש 7084 וחלקה 525 בגוש 7051.
ביעוד דרך. הפילרים סומנו בצהוב להעברה אל תוך גבולות המגרש הפרטי.
החיזוקים נקבעו בגבולות המגרש כנדרש.

מגירה 2000:
הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע.
הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
תנאי בהיתר:

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא
במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

- לא לאשר את הבקשה לתוספת 3 קומות וקומת גג חלקית מעל בניין קיים בן 4 קומות, כי נוגדת הוראות תכנית בי יפו התקפה, מדדניות הועדה וחוק התכנון והבנייה, מהנימוקים המפורטים להלן:
1. חריגה מהוראות תכנית בי יפו:
 - גובה מבנה: הבקשה מציגה גובה בניין החורג ב-1.80 מ' מהגובה המרבי המותר לפי התכנית (25 מ').
 - בינוי על הגג: רוחב הבינוי המבוקש על הגג חורג מהמגבלה הקבועה בתקנות ובתכנית, שכן הוא עולה על 1/4 מאורך החזית הפונה לרחוב פלורנטין.
 2. שימושים חורגים:
 - בבניין הקיים מבוצעים בפועל שימושים חורגים ללא היתר כדן. שטחים המיועדים למלאכה/משרדים (כולל קומת הקרקע המסחרית) הוסבו לדירות מגורים.
 3. צפיפות יחידות דיור (יח"ד) ושטחי מינימום:
 - מספר יחידות הדיור המבוקש חורג מהמותר, מאחר ששטח הדירה הממוצע בבקשה נמוך מ-50 מ"ר בניגוד למדיניות הוועדה במסגרת תכנית בי יפו.
 - מרבית הדירות הקיימות בבניין הינן בשטח הקטן מ-35 מ"ר, המהווה את רף המינימום הנדרש.
 4. הבקשה לא אושרה ע"י מכון רישוי.
 5. לקבל את התנגדויות שכן, הבקשה נעדרת היתכנות קניינית לאור היקף ההתנגדויות או שינויים ברכוש פרטי ללא הסכמת בעלי הזכויות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

יבגניה פלוטקין: פרויקט בפלורנטין, מגרש של דונם 1, בסופו של דבר אין היתכנות לפרויקט הזה במצבו הנוכחית, בתוספת הבנייה נעשו שינויים בשטחים המשותפים, נעשה תיאום תכנון מולם אבל הם לא הגיעו למסקנה עם פשרה עם המתנגדים, אי אפשר להעביר שטחים בנכס דרך מישהו שמתנגד. חלקי מרתף, חנייה, חדר משותף, בנוסף יש חלוקת דירות שלא כדן. אין היתכנות לצורך העניין. **אלחנן זבולון:** לא לאשר את הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0171	תאריך הגשה	04/02/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	יפת 154, יפת 156, יפת 158	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	8997/35	תיק בניין	3004-158
מס' תב"ע	9016, 2660, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	327.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמאל כתר	יפת 154, תל אביב - יפו 6804145
בעל זכות בנכס	אמאל כתר	יפת 154, תל אביב - יפו 6804145
עורך ראשי	איאד סואלחי	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	אחמד ואקד	נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת הבניה הקיימת (2 יחידות לאורך חזית לרחוב) מלבד יחידה קיצונית מערבית שהוצגה כ"חנות קיימת של דייר מוגן עם חצר סמוכה לה, והקמת בניין חדש, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (2 יחידות מסחר), מעל מרתף. מוצע שיפוץ חזית היחידה הקיימת והוספת קיר ארכיטקטוני עם פתחים מעל הקיר החיצוני בגובה קומה שנייה. כניסה לבניין מרחוב המגיד מדובנא. חזית מסחרית לרחוב יפת.

מצב קיים:

על הנכס לאור חזית לרחוב - 3 יחידות נפרדות צמודות זו לזו בנות קומה אחת. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר עבור הבניה הקיימת, פרט לרישיון עסק משנים שונים.

בעלויות:

לפי נסח טאבו, מיום 11.06.23, חלקה 35 משותף עם חלקה 40 הגובל. סה"כ שטח 2 חלקות 579 מ"ר וכולל 6 תת-חלקות. לפי תיק מידע ומפת מודד שטח המגרש לחישוב זכויות - 327 מ"ר. שטח החלקה נבדק במערכת מפ"י ונמצא שטח החלקה 35 עוזכן בחודש 12/2023 - 327 מ"ר. נדרוש הצגת נסח טאבו מעודכן כתנאי להוצאת ההיתר. לפי נסח טאבו המצורף בבעלות המבקש תת-חלקות מס' 3 לה מוצמדים קרקע בשטח של 124 מ"ר וגג בשטח של 124 מ"ר. נשלחו הודעות לשאר בעלי תת-חלקות, כולל רשות הפיתוח ולא התקבלו התנגדויות. לבקשה מצורף תקנון מוסכם חתום ומאושר ע"י חברת עמידר (רשות הפיתוח בעלת תת-חלקה מס' 1), שכולל

הצמדות לתת-חלקה 3 בחלקות 35 וחלק מחלקה 40 שבבעלות המבקש.

הערה:

יצוין שהיחידה הקיימת המוצע לשיפוץ בלבד מהווה חלק מבניין קיים בחלקה 40 הסמוכה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2660 אזור מגורים ד', שכונת עג'מי וגבעת עליה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין	10.5 מ' $+33.39 =$ מחנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה כ-22.89. לפי מפת מודד. בנוסף לפי תוכנית 2660 הועדה ראשית להתיר עד 1.0 מ' במקרים מסוימים ובין היתר - במבנים בעלי חזית מסחרית הגובה המותר הסופי - $+34.39 = 11.50$ מ'	11.23 מ'	
בניה חלקית על הגג	בנוסף לגובה האמור במסגרת אחוזי הבנייה המותרות הועדה רשאית להתיר בנייה חלקית על הגג בתנאים הבאים: גובה לא יעלה על 3.0 מ', בנסיגה של 2.5 מ' כלפי חזית לרחוב ועד 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו	3.0 מ' 2.50 מ' 64%	החריגה מבוקשת כהקלה לפי מדיניות הועדה - תכסית עד 75%
שטחים עיקריים	150% משטח המגרש של 327 מ"ר $= 491$ מ"ר. לפי הוראות התוכנית 2660 שטח מסחרי בקומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש = עד 98 מ"ר.	490 מ"ר שטח עיקרי למסחר, כולל קיים, 97 מ"ר שטח עיקרי למגורים לחישוב צפיפות 392 מ"ר.	
שטחי	25% משטח עיקרי 490 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שירות	= 123 מ"ר + הפרשי ממ"דים בתוקף התקנות סעיף 151 - 5 מ"ר לכל דירה = 20 מ"ר סה"כ - 143 מ"ר.	כ-143 מ"ר	
צפיפות לא כולל שטח מסחרי	לפי הוראות התוכנית מספר יח"ד המירבי במגרש בבנייה חדשה בכל האזורים (פרט לאזור ה') יחושב לפי "המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבנייה במגרש ב-100" תותר תוספת של יחידת דיור אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה - שווה או גבוהה מ-0.5, ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ - 90 מ"ר. $392/100 = 3.92 \sim 4$ יח"ד. שטח דירה ממוצע לפי סיכום מנהלת מחלקה משנת 2002 יש לחלק ב-93 מ"ר לא כולל ממ"ד 7 מ"ר = 4 יח"ד שטח ממוצע לדירה 97 מ"ר	4 יח"ד שטח דירה ממוצע כ-105 מ"ר.	הערה: מתוכננות 2 דירות בקומה השנייה (דירה אחת בשני מפלסים), דירה אחת בקומה השלישית ודירת גג.
קו בניין- תחום מותר לבנייה לפי התשריט ואופן הבינוי	קדמי לרחוב יפת - 0 מ' מחייב לאורך החזית צדדי דרומי 0 מ' צדדי-צפוני 0 מ' אחורי 4.0 מ'	0 מ' חנות קיימת 5.0 מ' בנין חדש 0 מ' 4.10 מ'	לא נותרו זכויות לבנייה עתידיה מעל מבנה קיים ראה הערה בהמשך
תכסית	לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.	כ-70%	

בניה תת קרקעית לפי תכנית ע1 ו-2660

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות	1	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר כושר 4 מחסנים דירתיים, מחסן טכני משותף חדר משחקים	
תכסית	לפי קונטור הבניין 80%	70 %	
גובה הקומות	העליונה עד 4 מ'	2.86 מ' נטו 4.88 מ' בחלק האחורי	חריגה של 0.88 מ' עקב הפרש גדול בין המפלסים במגרש. (תנאי טכני- יש פתרון להנמכת גבה)

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	במרפסות הגג בשטח של סה"כ 25 מ"ר
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	המרפסות בולטות ב-0.97 מ' מעל המדרכה שרוחבה 2.92 מ' (1/3 מרוחבה) שטחי המרפסות עד 12 מ"ר
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
מערכת סולרית על הגג העליון	X	
גובה הקומות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

קווי בניין ורוחב עתידי (לפי תב"ע 2660 ונספח הבינוי) בניין השכן בחלקה 34 הסמוכה בצד המזרחי בנוי בגבול המגרש בחלקו. לפי תשריט ונספח התוכנית בחלקה 34 מסומנת בקו מרוסק דרך מוצעת או שביל מעבר (חלקה 63) וגובל לחלקה 35 (המגרש הנדון). הדרך העתידי מסומנת על גבי התכנית לפי מפת מודד המצורפת לבקש. כפי שצוין לעיל לאחר בדיקת החלקה במערכת מפ"י נמצא ששטח החלקה עוזכן בחודש 12/2023 ל-327 מ"ר וכן מסומן מעבר עתידי בין הרחובות שעובר דרך חלקה 34 הסמוכה. סעיף 3.8.1 קובע כי הוועדה רשאית לדחות את מימוש זכות הדרך, אך בבואנו לבדוק בקשה להיתר, עלינו להתייחס לקווי הבניין הנגזרים מהתכנון הסופי.

לפי התכנית באזור מגורים ד' עם חזית מסחרית (כפי שמוגדר במגרש זה), קו הבניין לחזית הוא מחייב ויש להצמיד את המבנה לגבול המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לאורך 60% מהחזית לפחות.

הערות:

- ראה פירוט פרטי הבניין בהמשך בהערות נוספות.
- התכניות 100 ו-150 שנבדקו לבחינה מרחבית הינן תכניות מתוקנת וזאת לאחר שניתן אפשרות לעורך
- הבקשה לתקן ליקויים וחריגות בתכנית, לתקן שטחים ולצמצם מספר יח"ד מ-5 ל-4 המותר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מבוקשת לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות יפו

תאריך הודעה אחרונה: 27/12/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 20.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 06.05.2024
חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 05/05/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו:
5 יחידות דיור (4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
מסחר בשטח של 114 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

זרישת התקן:

- 7.61 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכה
- 1 מקום חניה לאופנוע
- 6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכה
- 0 מקום חניה לאופנוע
- 6 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

חסר:

- 7.61 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכה

חוות דעת:

1. יש לשרטט ולמספר על גבי התכנית הראשית את מיקום 6 חניות האופניים הנדרשות בתקן- **נוסף תנאי טכני**
2. בשל ממדי המגרש ומתוכננת חזית מסחרית בקו אפס קדמי, לא ניתן לתכנן את מקומות החניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **7.61** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14)

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.11.2024

סומן חדר אשפה עם 5X360 ליטר כ"א
ממדי החדר תקינים כמו גם נפח כלי אצירה
יש לתכנן חדר אשפה בהתאמה להנחיות מרחביות כולל תעלת ניקוז, רוחב פתחים הגנות וכו'

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.11.2024

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

מכון הרישוי - רן אבן שושן

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).

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.06.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.08.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 35 בגוש 8997 בבעלות פרטית.

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

הוטען כתב התחייבות בגין מרפסות חורגות.

ב. תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

ג. 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.

ד. 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 לפני הוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 25.06.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 יחידות מסחר מתוך 3 הקיימות בבניין בן קומה אחת, שיפוץ יחידת המסחר הקיימת והקמת בניין מגורים חדש לפי הוראות תכנית 2660, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (2 יחידות מסחר), מעל קומת מרתף

2. לאשר הקלה לניצול זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו להגדלת תכסית בנייה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.61 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14).

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור אחראי להסדרי קרע
2	אישור פיקוד העורף
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

#	התנאי
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
9	הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר טכני, חדר כושר וחדר משחקים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. - המרפסות המקורות לא תסגרנה בעתי בכל צורה שהיא.
3	יש לתכנן חדר אשפה בהתאמה להנחיות מרחביות כולל תעלת ניקוז, רוחב פתחים הגנות וכו'
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 יחידות מסחר מתוך 3 הקיימות בבניין בן קומה אחת, שיפוץ יחידת המסחר הקיימת והקמת בניין מגורים חדש לפי הוראות תכנית 2660, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (2 יחידות מסחר), מעל קומת מרתף

2. לאשר הקלה לניצול זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו להגדלת תכסית בנייה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.61 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14).

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

#	תנאי
1	אישור אחראי להסדרי קרע
2	אישור פיקוד העורף
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר טכני, חדר כושר וחדר משחקים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	- בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. - המרפסות המקורות לא תסגרנה בעתי בכל צורה שהיא.
3	יש לתכנן חדר אשפה בהתאמה להנחיות מרחביות כולל תעלת ניקוז, רוחב פתחים הגנות וכו'
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים

עמ' 355
מידע: 22-02160 רישוי: 24-0171 ת.בניין: 3004-158

#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1323	תאריך הגשה	18/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	שדרות ושינגטון 21	שכונה	פלורנטיין	
גוש/חלקה	7084/108	תיק בניין	3558-021	
מס' תב"ע	9004, בי(יפו), ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	262.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מאור כהן	שדרות ושינגטון 21, תל אביב - יפו 6608608
בעל זכות בנכס	אפריים כהן	שדרות ושינגטון 21, תל אביב - יפו 6608608
בעל זכות בנכס	מאור כהן	שדרות ושינגטון 21, תל אביב - יפו 6608608
בעל זכות בנכס	שרה כהן	שדרות ושינגטון 21, תל אביב - יפו 6608608
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	סמי איברהים	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (שמעון גל)

שינויים, חיזוק המבנה הקיים, הוספת מרתף ותוספת 5 קומות למגורים מעל בניין בן 3 קומות למגורים (9 יחידות דיור) עם מסחר ומשרדים בקומת קרקע. כל הדירות כוללות ממ"ד ומרפסת/גזוזטרה השינויים ותוספות כוללים : - בקומת המרתף: שטח נלווה למסחר בקומת כניסה (מחסן) וחצר מונמכת, שטח נלווה לדירה מס' 1 בקומת כניסה (ח. משחקים וח. כביסה) ו-2 חצרות מונמכות, מאגר מים וחדר משאבות. - בקומת כניסה: לובי כניסה עם פיר מעלית וגרם מדרגות, דירת גן, חדר עם ממ"ד ומדרגות לשטח נלווה במרתף, יחידה מסחרית עם מדרגות לשטח נלווה במרתף וחדר אשפה. - בקומות א' ו- ב': 4 דירות חדר בכל קומה. - בקומה ג': 2 דירות חדר ודירת 2 חדרים. - בקומה ד': 3 דירות חדר. - בקומה ה': 3 דירות חדר. - בקומה ו': דירת חדר ודירת 2 חדרים. - בקומה ז': דירת 4 חדרים עם מדרגות לקומת גג. - בקומת גג: גג טכני וגג דק עם בריכה שחיה. לאחר השינויים המפורטים, מוצע בניין בן 8 קומות הכולל מרתף, יחידת מסחר בקומת קרקע בחזית לרחוב ומגורים בכל הקומות עבור 21 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות עם מסחר בחזית ו- 2 יח"ד מגורים בקומת הקרקע ועוד 2 קומות מגורים הכוללות 3 יח"ד בכל קומה ודירה על הגג. הבניין הקיים בנוי בקו בניין אפס לחזית רחוב וושינגטון ועם מגרשים גובלים מצפון בניין בן 5.5 קומות ו עם צריף בן קומה אחת בדרום. בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת המבנה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
10-0285	15/02/2010			שינויים, חיזוק המבנה הקיים ותוספת 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 3 קומות קיימות. לאישור מוצע בנין בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג , עבור סה"כ 20 דירות עם מסחר ומשרדים בקומת הקרקע בחזית לרחוב. התכנון המבוקש מהווה הריסת מרבית הקירות הקיימים והקמת הבניין מחדש. הבקשה נדחתה בוועדה, להלן החלטת הועדה: לא לאשר את הבקשה , שכן: - נוגדת תקנות התב"ע לעניין הגובה המותר (לא בניה על הגג) כפי שנקבע בתקנות התב"ע ומהווה הגדלת נפח המותר לבניה. - נוגדת תקנות התב"ע ותקנות התכנון והבניה לעניין קווי הבניין המותרים ומהווה סטייה ניכרת כאשר תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון. - נוגדת תקנות התב"ע לעניין רוחב ושטח בניה חלקית על הגג. - נוגדת מדיניות הועדה לעניין חובת מתן פתרון פיזי לחניה, שכן מדובר בבניין שגובהו מעל 6 קומות. - נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין רוחב ושטח חלק מהחדרים, שמירת הגובה המינימלי הדרוש למגורים וחובת מתן פתרון לאוורור כל חדרי השירות

בעלויות:

חלקה 108בגוש 7084 בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית בי(יפו)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	50 אחוז משטח מגרש (131 מ"ר) + מחצית הדרך- 127 מ"ר) סה"כ מותר 258 מ"ר	203.23 מ"ר	
קו בניין	קו בנין לחזית שדרות וושינגטון - 0 מטר.	קו בניין אפס. (לפי הקיים)	
קו בניין צדדי 1	0 מ' בקיר משותף ו-2 מטר בהמשך	1.88 מ' (צפון) 1.86 מ' (דרום) + חריגה בקו בניין 0 מעבר למותר	פורסמה הקלה להקטנת קו בניין צדדי ל- 1.8 מ' בגין מרכיבי חיזוק (עיבוי קירות)
קו בניין אחורי	4 מטר עד לגובה 8 מ' ומעל 8 מ' נסיגות ביחס של 2 ל- 1 כלפי החצר האחורית	2.8 מ' בקומות החדשות כלל הבניה	פורסמה הקלה בקו בניין עורפי 30%- 2.8 מ'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מוצעת בניגוד להוראות התב"ע.	
גובה מבנה	- שום בנין באזור מסחרי או תעשייתי לא יהיה גבוה מאשר אחד ורבע פעמים המרחק האופקי הממוצע אשר בין הקיר החיצוני של הבניין הזה ובין קו הבניין אשר מעבר השני של הרחוב. רוחב דרך - 20 מ' גובה המבנה המותר - 25 מ' (ללא מעקה הגג) גובה כלפי החצר האחורית - 8 מ'	גובה עליון - 26.06 מ' גובה עליון ללא מעקה הגג - 25.00 מ' 8 קומות מעל הקרקע 10.87 מ' (לפי 3 הקומות הקיימות)	פורסמה הקלה להגבהת הבניין עד לגובה של 10.60 מ' לעומת 8 מ' המותרים על פי תכנית.
תכליות מותרות	1. כל הנזכר בטבלת האזורים (השימושים המותרים) ועוד: 2. חנויות 3. בניני משרד ומסחר. 4. בתי מלאכה. 5. גרזים צבוריים עבור לא יותר מ-10 מכוניות. 6. עסקים - ראה תוספת ד.	- מגורים - מסחר בקומת כניסה עם שטח נלווה במרתף.	תכנון המסחר עם מדרגות בחזית המבנה לא מיטבי והשינוי דורש תכנון מחדש.
שטח יחידת דיור	בהתאם להחלטת הועדה המקומית, פרוטוקול 2 - 2005 ב-5 מיום 19/1/2005: (1) יהיה גודל דירה מינימלי כולל (שטח עיקרי ושטח שרות בתחום הדירה) 35 מ"ר. (2) יהיה גודל דירה ממוצע כאמור בסעיף 77 - 78 (תוכנית 3191): "בניית דירות מגורים חדשות בשטח כולל הקטן מ- 50 מ"ר/יח"ד בממוצע כולל מ"ד במידה ויש, תחייב פתרון חניה פיזי בתחום המגרש עפ"י תקני החניה שיהיו נהוגים	- שטח דירה ממוצע - 34.8 מ"ר (כולל ממ"ד) לא מוצעים מקומות חניה בפרויקט.	לא ניתן לאשר גודל דירות. לא ניתן לאשר בניה מעל 6 קומות ללא פתרון חניה פיזי.

עמ' 359

מידע: 22-02551 רישוי: 24-1323 ת.בניין: 3558-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ביום מתן ההיתר. לגבי בניינים שגובהם מעל 6 קומות (לא כולל תוספת על הגג) תשאר המדיניות בתוקף (כלומר תחוייב חניה פיזית בכל מקרה).		

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	80% משטח המגרש המהווים 209.6 מ"ר	מבוקש 211.23 מ"ר המהווים חריגה מהמותר של 1.63 מ"ר	
מספר קומות	2 קומות מרתף	קומת מרתף אחת, בגובה של כ- 2.7 מ'	
שימוש	חניה, מחסנים דירתיים, חדר משחקים, נלווה למסחר	- שטח נלווה למסחר (מחסן) ושטח נלווה למגורים (ח). משחקים + ח. כביסה) בקומת כניסה.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
רוחב חדר מדרגות		X	הוצג אישור נגישות, אבל נראה שבקומות החדשות מרווח מינימלי מול המעלית (111 ס"מ) לא עומד בתקנות.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)		X	קו בניין אחורי (מעל 8 מ') לא תואם תוכנית.
מרפסת		X	פורסמה הקלה להכללת גזוזטרה בחזית לרוחב ב-1.2 מ' מעבר לגבול מגרש. רוחב המרפסות חורג מהמותר
פיתוח שטח /גדרות		X	לא הוצגה פרישת גדרות. לא הוקצא שטח משותף עבור רווחת הדיירים בניגוד למדיניות עיצוב פלורנטיין.
ברכות שחיה		X	מוצעת בריכה פרטית על גג מוצמד ללא שפורסמה הקלה.
חלחול	X		הוצגה סחימה של 15% שטח חלחול

הערות נוספות:

- הבקשה הועברה מצוות דרום ומאז עברה פגישת פרה רולינג ו- 3 סבבים של תיקונים. תוקנו חריגות בקומת המרתף הנוגדות את תוכנית ע1 ובוטל עניין הגבולית בחזית.
- נראה שבקומות החדשות, המרווח מול המעלית לא עומד בתקנות מינימום. (111 ס"מ) ולמרות שצורף אישור נגישות.
- קו בניין אחורי, בקומות החדשות, חורג מקו הבניין המותר על פי תוכנית B יפו

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 10.60 מ' לעומת 8 מ' המותרים על פי תכנית
2	הקלה בקו בניין עורפי 30% 2.8 מ' מבוקש במקום 4 מ' מותר
3	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 70 % במקום 60 % המותרים על פי תכנית
4	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני ודרומי על ידי בניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2 מ' המותר
5	הכללת גבולית בחזית לרוחב ב-1.2 מ' מעבר לגבול מגרש 0
6	הכללת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30 % מן

עמ' 360
מידע: 22-02551 רישוי: 24-1323 ת.בניין: 3558-021

#	הקלה
	המרווח המותר
7	הקטנת קו בניין צדדי מ 2 עד 1.8 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון ודרום
8	הקלה בקו בניין עורפי 2.8 מ' מבוקש במקום 4 מ' מותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה מתייחסת לגובה קיים של 3 הקומות הראשונות ולפי מצב קיים. לאור השינויים המהותיים, לא הוכחה הצדקה לשמירת הגובה הקיים.
2	ע"פ התוכנית התקפה, שטח החצר האחורית לא יקטן מ- 25% (65.5 מ"ר) - מוצע בפועל 35.5 מ"ר הקטנת קו בניין אחורי בשיעור של 30% לשיפור תכנון אינו תואם את המבוקש. חריגה בשיעור זה דורשת בניה ללא פתחים.
3	תכסית המגרש המוצעת עומדת בדרישות התוכנית ומיתרת את הפרסום.
4	תואם הקלה מס' 7. ראה בהמשך.
5	לא ניתן להבליט גיבולית במצב של תכנון הדירות מחדש. (תוקן במפרט)
6	ניתן לאשר הבלטת גזזטרה עד 1.2 מ' בחזית קדמית ע"פ הנחיות מרחביות.
7	קווי הבניין הצדיים מתייחסים למצב קיים וניתן לאשר.
8	ראה הקלה מס' 2

תאריך הודעה אחרונה: 05/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 20.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 20.05.2026

הבקשה כוללת:

תוספת 12 יחידות דיור חדשות בשטח עד 120 מ"ר ל-9 יחידות דיור הקיימות בבניין.

דרישת התקן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לאופנועים
- 12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לאופנועים
- 6 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף במרתף

חסרים:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לאופנועים
- 6 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

עבור 12 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה משום שבמגרש הבנוי עם קווי בניין 0 אין מקום לתכנן חניה.

המלצה:

עמ' 361

מידע: 22-02551 רישוי: 24-1323 ת.בניין: 3558-021

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 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 סגת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

22.10.2025 בר שירלי רישוי - אשפה-מכון

מוצג חדר אשפה תקין עם כלי אצירה כנדרש
דרישה מופחתת עקב אילוצי המגרש לבית משותף ובו 22 דירות ומסחר בשטח 64 מ"ר:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

22.10.2025 בר שירלי רישוי - גנים ונוף-מכון

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 לא נדרשות כריתות של עצים הנדרש עבורם רישיון. עץ לשימור במגרש השכן בקרבת גבול המגרש ועצים מרוחקים לשימור במדרכה.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה.

22.10.2025 בר שירלי רישוי - אדריכל-מכון

הוצג פיר מינדוף לשטח המסחרי העולה עד הגג, צובר גז ומתקנים טכניים נדרשים.
דלתות בקומת הקרקע אינן נפתחות לשטח המדרכה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
50	פיקוס השדרות	15.00	80.00	10.00	שימור	80,384.00
60	פיקוס השדרות	16.00	100.00	7.00	שימור	125,600.00
67	פיקוס השדרות	16.00	80.00	12.00	שימור	80,384.00
76	פיקוס השדרות	16.00	80.00	14.00	שימור	80,384.00
169	ושינגטוניה חסונה	12.00	30.00	4.00	שימור	2,268.00
176	ושינגטוניה חסונה	12.00	35.00	4.00	כריתה	1,512.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 17.04.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, המבוקש טרם נהרס וטרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 02.01.2024)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 20.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה	108	בגוש	7084	בבעלות	פרטית.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לכך שאין צורך לביצוע עוגנים בקרקע, לא זמניים ולא קבועים. ככל ושיטת הביסוס תשתנה
לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע המוחדרים לשטחי ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בעיריית תל אביב-יפו
ולשוב לרישוי בניה ולהגיש בקשה חדשה להיתר לחפירה ודיפון, לרבות הגשת תכניות חדשות תואמות במערכות
הרלוונטיות.
הוטען כתב התחייבות לתשלום בגין מרפסות חורגות.

תנאי לתחילת עבודות:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאי לקבלת תעודת אכלוס:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח וקומות בבניין בן 3 קומות למגורים הכולל 9 יחידות דיור עם
מסחר ומשרדים בקומת קרקע והקמת בניין בן 8 קומות מעל מרתף, יחידת מסחר בקומת קרקע ומגורים
בכל הקומות עבור 21 יחידות דיור שכן:

1. מותרת תכסית של 50% משטח המגרש ועוד מחצית מרוחב הדרך המאפשרות יחד תכסית של 258 מ"ר.
פורסמה הקלה המניחה (בטעות) שמותר 60% תכסית (מותר 50%) ומבוקשת הקלה ל- 70% (תכסית
מוצעת של 203.23 מ"ר מייתרת את הפרסום)

2. צפיפות יחידות דיור (יח"ד) ושטחי מינימום:

- מספר יחידות הדיור המבוקש חורג מהמותר, מאחר ששטח הדירה הממוצע בבקשה נמוך מ-50

מ"ר בניגוד למדיניות הוועדה במסגרת תכנית בי יפו.

- מרבית הדירות בבניין הינן בשטח הקטן מ-35 מ"ר (18 דירות מתוך 21 דירות), המהווה את רף המינימום
הנדרש.

3. על פי מדיניות עיצוב פלורנטין ניתן להבליט גזוזטראות ברוחב של 2\3 מהחזית. בקומות א' ו- ב' הגזוזטראות הוגדלו מעבר למצב הקיים מעבר לתקנות וחורגות מהמותר בקומות החדשות. בנוסף, אין התאמה בין חזיתות הבניין המוצע לתוכניות.

4. על פי מדיניות עיצוב פלורנטין נדרשת הקצאת שטח משותף לרווחת הדיירים שלא מתקיימת בתכנון המוצע.

5. קירות הצמודים בקיר משותף למגרש גובל מזרח הוגדל מעבר לקיים ולא הוצגה הסכמה של בעלי הנכס.

6. בקו בנין אחורי, הבניה בקומות התחתונות נבנתה בקו בנין המותר של 4 מ' והבלטת מרפסות בקומות א+ ב, (כ- 1.2 מ') מחוץ לקו הבניין המותר. בקומות החדשות: הבניה המוצעת חורגת להוראות התב"ע.

סך התיקונים לתיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ומבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

פרידה פיירשטיין: יש הרבה חריגות בנייה.
אלחנן זבולון: חוות דעת לא לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח וקומות בבניין בן 3 קומות למגורים הכולל 9 יחידות דיור עם מסחר ומשרדים בקומת קרקע והקמת בניין בן 8 קומות מעל מרתף, יחידת מסחר בקומת קרקע ומגורים בכל הקומות עבור 21 יחידות דיור שכן:

1. מותרת תכסית של 50% משטח המגרש ועוד מחצית מרוחב הדרך המאפשרות יחד תכסית של 258 מ"ר. פורסמה הקלה המניחה (בטעות) שמותר 60% תכסית (מותר 50%) ומבוקשת הקלה ל- 70% (תכסית מוצעת של 203.23 מ"ר מייתרת את הפרסום)

2. צפיפות יחידות דיור (יח"ד) ושטחי מינימום:

- מספר יחידות הדיור המבוקש חורג מהמותר, מאחר ששטח הדירה הממוצע בבקשה נמוך מ-50 מ"ר בניגוד למדיניות הוועדה במסגרת תכנית בי יפו.

- מרבית הדירות בבניין הינן בשטח הקטן מ-35 מ"ר (18 דירות מתוך 21 דירות), המהווה את רף המינימום הנדרש.

3. על פי מדיניות עיצוב פלורנטין ניתן להבליט גזוזטראות ברוחב של 2\3 מהחזית. בקומות א' ו- ב' הגזוזטראות הוגדלו מעבר למצב הקיים מעבר לתקנות וחורגות מהמותר בקומות החדשות. בנוסף, אין התאמה בין חזיתות הבניין המוצע לתוכניות.

עמ' 364

מידע: 22-02551 רישוי: 24-1323 ת.בניין: 3558-021

4. על פי מדיניות עיצוב פלורנטין נדרשת הקצאת שטח משותף לרווחת הדיירים שלא מתקיימת בתכנון המוצע.

5. קירות הצמודים בקיר משותף למגרש גובל מזרח הוגדל מעבר לקיים ולא הוצגה הסכמה של בעלי הנכס.

6. בקו בנין אחורי, הבניה בקומות התחתונות נבנתה בקו בנין המותר של 4 מ' והבלטת מרפסות בקומות א + ב, (כ- 1.2 מ') מחוץ לקו הבניין המותר. בקומות החדשות: הבניה המוצעת חורגת להוראות התב"ע.

סך התיקונים לתיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ומבקש.

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	23-0339	תאריך הגשה	26/02/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ראשון לציון 7	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6944/68	תיק בניין	0043-007
מס' תב"ע	287, 44, 9139, אף, ג1, מ, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	425.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמי ברחודר	סמ קדש 15, גני תקווה 5592824
בעל זכות בנכס	רמי ברחודר	סמ קדש 15, גני תקווה 5592824
בעל זכות בנכס	רוני בר	יסוד המעלה 46, תל אביב - יפו 6605546
בעל זכות בנכס	רוית גולן	הר סיני 9, גני תקווה 5591939
בעל זכות בנכס	הדס בר שי	דרך הים 20, גני תקווה 5591221
עורך ראשי	אסף אשרוב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך לדיון בוועדה המקומית במסגרתו ניתן זכות טעון לצדדים והחלטת הועדה מתאריך 14/01/2026 לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת לפי כל הסעיפים בחו"ד, עד תאריך 28.2.26, מובא לדיון חוזר לצורך קבלת החלטה סופית.

נימוקי הדיון הנוסף:

בשעתו הבקשה הועברה לדיון בוועדה בהמלצה שלילית, לאחר שלא בוצעו התיקונים שנדרשו לאורך הליך בחינה במרחבית ונדחתה ע"י הועדה המקומית בהתאם להמלצת צוות מקצועי. על ההחלטה הוגש ערר, וביום 07.07.25 התקיים דיון בוועדת הערר. בהחלטת ועדת הערר צוין כי: "נדרש ליבון נוסף בשאר הנושאים הצריכים להכרעה, ובכלל זה נושא תוספת השטח, סוגיית המרפסות, המרתף וכיו"ב" וכן כי "נדרשת התייחסות מתכללת לכלל הנדרשים". בהתאם לכך, הוחזרה הבקשה למילוי דרישות לאחר ועדת הערר, ונקבע לעורך הבקשה פרק זמן של חודש לצורך תיקון והשלמת החומרים. למרות הארכת זמן נוספת שניתנה מיזמת מחלקת הרישוי, הבקשה לא תוקנה כנדרש. **ביום 14.01.26 עלתה הבקשה לדיון נוסף בוועדה, ובנוכחות עורך הבקשה הובהר במפורש כי עליו להחזיר את הבקשה מתוקנת עד ליום 28.02.26 והנ"ל מצא ביטוי בהחלטת הועדה.**

נכון למועד כתיבת חוות דעת זו (14.05.26), טרם הוגשו תכניות מתוקנות כנדרש, ולפיכך הבקשה מובאת לדיון חוזר בהמלצה שלילית כפי שניתנה לדיון הקודם.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דנית יעיש)

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה מאחר ולא בוצעו תיקונים הנדרשים בדיון הקודם במסגרת המועד הנקבע ע"י הוועדה עד תאריך 28.02.26, שכן:
1. הבקשה לא תוקנה בהתאם להחלטות הוועדה וועדת הערר, לא הוגשו תכניות מתוקנות הכוללות מענה מלא לסעיפי השלילה וההערות שנמסרו לאורך ההליך.
 2. חרף פרקי הזמן וההארכות שניתנו לעורך הבקשה לאחר החלטת ועדת הערר, לא הועלו תיקונים כנדרש במסגרת הזמן שנקבעה.
 3. בעקבות החלטת ועדת הערר ניתנו לעורך הבקשה מעל ל-60 ימים לצורך קיום פגישות, תיאומים והגשת תכנון מתוקן, אך בפועל, במהלך תקופה זו לא התקיימו פגישות/ תיאומים מול הצוות המקצועי.
 4. התכנית שהועלתה אינה נותנת מענה לכלל סעיפי השלילה שנמסרו, ובין היתר:
 - קיימת חריגה בשטח עיקרי בשיעור של כ-9 מ"ר מעבר למותר, המהווה סטייה ניכרת.
 - קיימת חריגה בתכסית הגג בשטח של 1.13 מ"ר מעבר למותר, המהווה סטייה ניכרת.
 - לא ניתן לאשר מרתף הבולט 1.65 מ' מעל פני הקרקע בניגוד להוראות ע/1.
 - קיים סירוב מכון רישוי בנושא תנועה; נדרש פתרון חניה לרכב פרטי (9.33 מקומות ו-1 מקום נכה) אשר לא הוצג.
 - המרפסות אינן תואמות את ההנחיות המרחביות, מרפסות מדלגות ומעוצבות באופן שונה בין הקומות והחזיתות.
 - לא ניתן לאשר מילוי אדמה בגובה 1.00 מ' בניגוד להנחיות המרחביות וללא הצדקה תכנונית.
 - לא ניתן לאשר גדר בחזית המזרחית בגובה 3.23 מ' בניגוד למדיניות הוועדה.
 - לא ניתן לאשר גדרות בחזית המערבית בגבהים של 2.53 מ' ו-1.83 מ' בניגוד למדיניות הוועדה.
 - הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף וללא דוח אגרונום, למרות שעל פי מערכת ה-GIS קיימים עצים/שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע את ערכם לפי צו נופי.
 - חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואינו מציג את כלל הבינוי בקומה, לרבות חללים עוברים והקירות המקיפים אותם, כנדרש בתקנות חישוב שטחים.
 - המידע המוצג בנושא פיתוח שטח, מפלסי מגרשים גובלים וקו קרקע טבעית אינו תואם את המדידה והנתונים הקיימים בנושא גבהי הפיתוח.
- * ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה ולמבקש ביום 18.05.2025.

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף
בהמשך להחלטת הוועדה מה 3.12.25 לפיה יש "לשוב ולדון" הבקשה מובאת לדיון נוסף

נימוקי הדיון הנוסף**חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י דנית יעיש)**

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה;
2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;

3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר;
4. אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.
8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי.
10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;
13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין.

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

1. הריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים בן קומה אחת;
 2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 9 יחידות דיור המכיל:
- בקומת מרתף: חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים, 8 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל מבוא חדר מדרגות, מעלית אחת ושטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן בקומת הקרקע;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת פיר אוורור וארונות שירות למערכות משותפות;
 - בקומת קרקע: קומת עמודים מפולשת, חדר אשפה, לובי כניסה ודירת גן אחת עם חצר לחזיתות צדיות וחזית אחורית המכילה ממ"ד, מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה במרפסת מהקומה מעל;
 - בקומה 1: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - יחידת דיור שנייה - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שניה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 2: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שלישית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה ראשונה;
 - בקומה 3: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה רביעית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שנייה;
 - בקומה 4: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שלישית;
 - בקומה 5: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת המכילה:
 - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;
 - על הגג: גג עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, פילר חשמל, פילר גז, גמל מים, חצר משותפת וחצר פרטית לחזיתות צד ואחורית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן קומה אחת המבוקש כעת להריסה. לא נמצאו היתרי בניה בתיק הבניין.

המגרש הנדון נמצא בשכונת נווה שאנן וגובל בחזית קדמית דרומית ברחוב ראשון לציון. יש לציין שעל המגרש חלה מדיניות נווה שאנן מספר 9139 אשר קובעת מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/ומימוש זכויות מתמ"א 38. המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני-מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:

1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף;
2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע;
3. הגדרת תמהיל מגורים.

נמצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים שונים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים ולא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 68 בגוש שומא 6944 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתוכנית 287, 44, 9139, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, אף היעוד מגורים ב' שכונת נווה שאנן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים מכוח תוכנית מ'	146% משטח מגרש של 425 מ"ר השווה ל 620.5 מ"ר אשר מתוכן 48 מ"ר יהיו עבור שטחי שירות למבואות מדרגות בהתאם לכך סך הכל שטח עיקרי: 572.5 מ"ר	617.24 מ"ר	44.74- מ"ר מעבר למותר המבוקשים על ידי הקלות בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר, והקלה נוספת של 2.5% משטח המגרש השווה ל 10.62 מ"ר, לאחר אישור הנ"ל קיימת חריגה של 8.615 מ"ר

עמ' 370

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
שטחי שירות מכוח תוכנית מ'	48 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות + 30% משטח עיקרי מותר השווים ל 171.75 מ"ר סה"כ שירות מעל הקרקע: 219.75 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ: 8 יח"ד (לא כולל ג/1) * 12 מ"ר = 96 מ"ר.	142.77 מ"ר סה"כ. 81.44 מ"ר עבור 9 מרחבים מוגנים ל 9 יח"ד.	
מספר קומות מכוח תוכנית מ'	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 5.65 קומות.	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 1 קומה בהקלה 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 6.65 קומות.	1 קומה המבוקשת כהקלה וניתן להמליץ.
צפיפות מותרת	מכוח תוכנית מ': 7.73 יחידות דיור למגרש וניתן לעגל ל 8 יח"ד. מכוח ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ: 9 יחידות דיור.	קומת קרקע: 1 יח"ד בקומה 1: 2 יח"ד (אחת דופלקס) בקומה 2: 1 יח"ד בקומה 3: 1 יח"ד בקומה 4: 1 יח"ד בקומה 5: 2 יח"ד בקומת גג חלקית (קומה 6): 1 יח"ד. סה"כ: 9 יחידות דיור בהתאם למותר.	
קווי בניין	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון (אף): 3.00 מ' לחזית אחורית צפונית (מ): 5.00 מ' לחזית צידית מזרחית (מ):	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון: 3.00 מ' לחזית אחורית צפונית : 5.00 מ' לחזית צידית מזרחית:	- 0.30 מ' המבוקשים כהקלה

עמ' 371

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.00 מ' לחזית צידית מערבית (מ'): 3.00 מ'	2.70 מ' לחזית צידית מערבית : 2.70 מ'	בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ. - 0.30 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ.
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 9 יח"ד = 108 מ"ר. קו בניין: לחזית קדמית : 1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ') כלומר 1.20 מ') לחזית אחורית: 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ' לחזיתות צד: ללא הבלטת מרפסות. עיצוב ע"פ הנחיה מרחבית: גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות הנחיה מרחבית "מדלגות". הבליטה של כל הגזוזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה.	שטח: 64.41 מ"ר סך הכל ובממוצע של 8.05 מ"ר ליח"ד. קו בניין: לחזית קדמית : הבלטה של 1.20 מ' מעבר לקו בניין של 3.00 מ' בהתאם למותר. לחזית אחורית: מרפסות במסגרת קו הבניין. לחזיתות צד: במסגרת קו בניין צידי המבוקש בהקלה. עיצוב: מרפסות מדלגות המשתנות בכל קומה בחזית קדמית ואחורית בניגוד למותר בכל קומה מבוקשת בליטה שונה בניגוד למותר.	- לא ניתן לאשר את עיצוב המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות. -בכל קומה מבוקשת בליטה שונה בניגוד למותר.
שימושים מותרים בקומת הקרקע (44 /9139)	ע"פ מדיניות מדובר באזור מגורים והנחיות עיצוב קומת קרקע אינן חלות בהתאם לכך מותר מגורים בקרקע ושימושים לתפקוד הבניין.	קומת הקרקע כוללת חדר אשפה קומת עמודים מפולשת ודירת גן .	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית 65%	65% * 192 מ"ר = 122 מ"ר	123.13 מ"ר עבור יח"ד אחת מעל 80 מ"ר.	- 1.13 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.

עמ' 372

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1			
גובה	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון גובה נטו כגובה קומה טיפוסית (2.98 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	4.9 מ' לא הוצגו מתקנים בחתכים 2.98 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו	
נסיגות	לחזית קדמית דרומית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית אחרות. לחזית אחורית צפונית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית קדמית. לחזיתות צד: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית דרומית: בהתאם למותר לחזית אחורית צפונית: בהתאם למותר לחזיתות צד: ללא נסיגה	- 1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות.	קומה אחת	
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 361.25 מ"ר	75% משטח המגרש השווים ל 272 מ"ר	
נסיגות מחזית קדמית (מדיניות)	נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית לצורך בתי גידול וחלחול טבעי.	נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית לרחוב ראשון לציון	
גובה	4.00 מ'	3.67 מ' בהתאם למותר	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים , 8 מחסנים דירתיים, שטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן בקומת הקרקע וגרעין המכיל מבוא חדר מדרגות ומעלית אחת;	- מרתף מבוקש עבור שטח נלווה ללא ייעוד, רשום דירה בניגוד למותר.
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (9 יח"ד)	8 מחסנים דירתיים בהתאם למותר	
שטח נלווה	שטח המרתף המוצמד לא		

עמ' 373

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד כלומר קטן מ 71 מ"ר	68.3 מ"ר בהתאם למותר	
בליטת המרתף מעבר לקווי בניין	גובה תקרת המרתף יבלוט עד 0.60 מ' מעל מפלס פני הקרקע הממוצעת	המרתף בולט לגובה של 25.85 מ', בעוד שמפלס פני הקרקע עומד על 23.60 מ'. ההפרש בין המפלסים הוא 2.25 מ'. לאחר ניכוי הבליטה המותרת (0.60 מ'), נותרת בליטה העולה על המותר בהיקף של 1.65 מ'.	1.65 מ' מ' חריגה בבליטת המרתף גובה הבליטה המותר ע"פ ע/1

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	לא	שטח הפרגולה : 18.6 מ"ר המהווה בהתאם למותר לא מוצג פרט פרגולה
פיתוח שטח גדרות	לא	הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצינו נופי. גובה גדרות: גדר חזית מזרחית: בגובה +26.83 כלומר גובה הגדר 3.23 מ' ביחס לגובה מגרש שכן ללא פרט התואם להנחיות מרחביות. גדר חזית מערבית: בגובה +26.83 כלומר גובה הגדר 2.53 מ' ביחס לגובה השכן ללא פרט התואם להנחיות מרחביות. גדר חזית צפונית: בגובה +26.83 כלומר גובה הגדר 1.83 מ' ביחס לגובה השכן ללא פרט התואם להנחיות מרחביות. גדר חזית דרומית קדמית: בגובה +0.35 כלומר גובה גדר 0.40 מ' ביחס לגובה הרחוב מילוי אדמה : לא מוצג קו קרקע טבעית לכן אין אפשרות למדוד במדויק על פי מפת מדידה ניתן לראות כי מתוכנן מילוי אדמה של 0.77 מ' במרווח צפוני 1.00 מ' במרווח מזרחי ו-0.17 מ' במרווח מערבי
מפלס כניסה קובעת	כן	+0.00=25.87 מ' מוגבה ממפלס רחוב ב 25.60 ב 0.27 מ' *קיימת אי התאמה בין המפלסים המופיעים בתכנית לבין המפלסים המוצגים בתכנית המדידה. הבדיקה בוצעה בהתאם לתכנית המדידה המצורפת.

הערות נוספות:

* בתאריך 09/11/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת חוות דעת מתייחסת לתוכנית מתוקנת;
* יש לציין כי גוש וחלקה בבקשה אינו תואם את המצב הקיים, הוסדר ב-2014 מחלקה 68 בגוש 6944 לחלקה 8 גוש 9033 ותיק המידע אינו בתוקף;
* התכנון המוצע לפיתוח השטח כולל חריגות מהותיות במרתף, במפלסי הקרקע ובחיבור למגרש, ופוגע בעקרונות המנחים של חלחול טבעי והשתלבות נופית. היעדר מסמכי נוף בסיסיים מונע בחינה של הצומח הקיים, והגדרות המבוקשות חורגות משמעותית מהמותר. בנוסף, חסרים פתרונות למתקנים טכניים ולשירותים חיוניים כמו מסתור כביסה ופרטי פרגולה. מכלול הליקויים מצביע על פיתוח שאינו תואם את התכניות התקפות ואת המדיניות המרחבית ולכן אינו ניתן לאישור במתכונתו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים
2	הקלה לתוספת מרפסות אחוריות עד 40% מן המרווח המותר

#	הקלה
3	הקלה בניוד זכויות בין קומות
4	הקלה לתוספת 2.65 קומות
5	הקלה לתוספת 5% עבור התקנת מעלית
6	הקלה לתוספת 6% לטובת שיפור תכנון
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	תוספת של 5% בשל תוספת 2 קומות

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - בשיעור של 10% מקו בניין צידי מותר של 3.00 מ' ובנייה במרחק של 2.70 מ' לחזית צידית מזרחית ומערבית.
2	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בהתאם לתקנות החוק.
3	ניתן להמליץ על הקלה - לניוד זכויות בין הקומות.
4	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת קומה ל-6.65 קומות מעבר ל-5.65 המותרות.
5	לא מומלץ לאשר הקלה - בשיעור של 5% עבור תוספת מעלית שכן תכנית "מ" הקצתה את שטחי הבניה הנדרשים לשם הקמת מעלית ואין מקום לכפל זכויות.
6	ניתן להמליץ על הקלה - בשיעור 6% משטח המגרש השווה ל-25.5 מ"ר.
7	הקלה לא רלוונטית - שכן בהתאם לתוכנית מ' החלה לא נדרשת קומת ביניים.
8	ניתן להמליץ על הקלה - לתוספת שטח בשיעור של עד 2.5% משטח המגרש לקומה נוספת על מספר הקומות המותרות לפי התכנית השווה ל-10.62 מ"ר וזאת לצורך התאמת זכויות הבניה במסגרת הבקשה לאישור תוספת קומה.

חו"ד מכון הרישוי

מהות הדיון הנוסף

בתאריך 29/01/2025 החליטה הוועדה המקומית לדחות את הבקשה. להחלטה הוגש ערר על ידי המבקשים. בתאריך 07/07/2025 התקבלה החלטת ועדת הערר להחזיר בקשה מתוקנת לדיון נוסף לוועדה לאחר בחינה חוזרת כמפורט בהמשך;

נימוקי הדיון הנוסף

בתאריך 29/01/2025 החליטה הוועדה המקומית שלא ניתן לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 9 יחידות דיור סה"כ, שכן:

- קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל-25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ-84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבנייה;
- לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
- תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ-0.85 מ' בניגוד למותר;
- אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבנייה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
- חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;

6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
 7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.
 8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
 9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי.
 10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
 11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
 12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;
 13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין.
- להחלטה הוגש ערר על ידי המבקשים בתאריך 07/07/2025 התקבלה החלטת ועדת הערר הקובעת:
1. לאחר שקיימנו דיון בטענות הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי נדרש דיון נוסף בבקשה בפני הועדה המקומית. זאת, במסגרת הבקשה הקיימת, ולאור הערותינו בדיון. כפי שהובהר, אנו סבורות כי קיימת הצדקה תכנונית להקלות בקווי הבניין, וניוד השטחים בין הקומות. בנוסף, הבקשה כפי שאושרה בעין הקורא 9 עשויה להיות רלוונטית, מקום בו קידום הבקשה כאן המתין להחלטה שם. גם לא מצאנו דופי תכנוני באופן בו תוכננה הבקשה בהתייחס לחללים העוברים. זאת בדומה לפרויקטים אחרים בשכונה. עוד נציין שבמקרה זה חשש ערטילאי מפני עבירות בנייה עתידיות על רקע תכנון החללים, אין בו כדי למנוע תכנון אפשרי ואיכותי זה, שבא על רקע מספר הקומות המתחייב;
 2. בשאר הנושאים הצריכים להכרעה נדרש ליבון נוסף. בכלל זה נושא תוספת השטח ככל שקיים, שלא הובהר די הצורך, נושא המרפסות, סוגית המרתף וכיו"ב;
 3. עוד יוער כי כפי שציננה הועדה המקומית בדיון - נדרשת התייחסות מתכללת לכלל התיקונים הנדרשים;
 4. בכך מוצה הדיון בערר
- בהתאם לכך מובאת לדיון חוזר בוועדה לאור תכנית מתוקנת שנטענה בתאריך 30/10/25 וחו"ד מתייחסת לתוכנית זו:

- חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)
- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. קיימת חריגה בשטח עיקרי בשיעור של כ 9 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
 2. קיימת חריגה בתכסית הגג של 1.13 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
 3. לא ניתן לאשר מרתף הבולט 1.65 מ' מעל פני הקרקע בניגוד להוראות ע/1.
 4. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה, נדרש פתרון חניה לרכב פרטי (9.33 מקומות ו-1 נכה) ולא הוצג פתרון זה;
 5. מרפסות בניגוד להנחיות מרחביות, מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
 6. לא ניתן לאשר מילוי אדמה של 1.00 מ' שבניגוד להנחיות מרחביות וללא כל הצדקה תכנונית.
 7. לא ניתן לאשר גדר בחזית מזרחית בגובה 3.23 מ' שבניגוד למדיניות הועדה.
 8. לא ניתן לאשר גדר בחזית מערבית בגובה 2.53 מ' ו 1.83 מ' בניגוד למדיניות הועדה.
 9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי;
 10. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי;
 11. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
 12. המידע המופיע על ההגשה לנושא פיתוח שטח, מפלסי מגרשים גובלים וקו קרקע טבעית אינו תואם את המדידה והנתונים הקיימים לנושא גבהי פיתוח.

13. בעקבות החלטת ועדת הערר ניתנו מעל ל 60 ימים לעורך הבקשה לקיים פגישות ולהגיש מפרט מתוקן, בפועל לא התקיימו פגישות או תיאומים במהלך זמן זה מול מהנדסת הרישוי. התכנית שהועלתה אינה עונה על כלל סעיפי השלילה שנמסרו לו, ועל כן אין אפשרות לאשרה.

הערה:

חז"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

1. הריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים בן קומה אחת;
 2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 9 יחידות דיור המכיל:
 - בקומת מרתף: חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים, 8 מחסנים דירתיים, שטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן בקומת הקרקע וגרעין המכיל מבוא חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבוא, חדר מדרגות, מעלית אחת פיר איורור וארונות שירות למערכות משותפות;
 - בקומת קרקע: קומת עמודים מפולשת, חדר אשפה, לובי כניסה ודירת גן אחת עם חצר לחזיתות צדיות וחזית אחורית המכילה ממ"ד, מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה במרפסת מהקומה מעל;
 - בקומה 1: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - יחידת דיור שניה - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שניה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 2: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - יחידת דיור אחת- דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שלישית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה ראשונה;
 - בקומה 3: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - יחידת דיור אחת- דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה רביעית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שניה;
 - בקומה 4: יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שלישית;
 - בקומה 5: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת המכילה:
 - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;
 - על הגג: גג עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, פילר חשמל, פילר גז, גמל מים, חצר משותפת וחצר פרטית לחזיתות צד ואחורית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן קומה אחת המבוקש כעת להריסה. לא נמצאו היתרי בניה בתיק הבניין.

המגרש הנדון נמצא בשכונת נווה שאנן וגובל בחזית קדמית דרומית ברחוב ראשון לציון. יש לציין שעל המגרש חלה מדיניות נווה שאנן מספר 9139 אשר קובעת מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/ומימוש זכויות מתמ"א 38. המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני-מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:

1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף
2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע
3. הגדרת תמהיל מגורים.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים שונים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים ולא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 68 בגוש שומא 6944 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתוכנית 287, 44, 9139, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, אף היעוד מגורים ב' שכונת נווה שאנן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הסדר קרקע	ע"פ תיק המידע מדובר בגוש שומא 68 נדרש הסדר קרקע ושטח החלקה יהיה 425 מ"ר לאחר סיום הסדר של הגוש.	בהתאם לחו"ד מחלקת הסדר קרקע ע"י מיכל תהן מ 03.05.2022, ניתן פטור שכן מדובר בגוש שומא, לכן, הסדר הגוש יבוצע ע"י מפ"י ומשרד המשפטים. שטח חלקה 425 מ"ר בהתאם למצוין בתיק המידע.	
שטחים עיקריים מכוח תוכנית מ'	146% משטח מגרש של 425 מ"ר השווה ל 620.5 מ"ר אשר מתוכן 48 מ"ר יהיו עבור שטחי שירות למבואות מדרגות בהתאם לכך סך הכל שטח		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עיקרי: 572.5 מ"ר	614.65 מ"ר	42.15 מ"ר מעבר למותר המבוקשים על ידי הקלה בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר. לא מומלץ לאשר את ההקלה והנ"ל לא ניתן לאישור.
שטחי שירות מכוח תוכנית מ'	48 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות + 30% משטח עיקרי מותר השווים ל 171.75 מ"ר סה"כ שירות מעל הקרקע: 219.75 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ: 8 יח"ד (לא כולל ג/1) * 12 מ"ר = 96 מ"ר.	209.74 מ"ר סה"כ. 96.79 מ"ר עבור 8 מרחבים מוגנים ל 8 יח"ד.	- 6.79 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר.
מספר קומות מכוח תוכנית מ'	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 5.65 קומות.	1 קומת עמודים חלקית 4 קומות טיפוסיות 1 קומה בהקלה 0.65% קומת גג חלקית (ג/1) סה"כ: 6.65 קומות.	1 קומה המבוקשת כהקלה אך לאור התכנון לא מומלץ לאשר כמפורט בהמשך.
צפיפות מותרת	מכוח תוכנית מ': 7.73 יחידות דיור למגרש וניתן לעגל ל 8 יח"ד. מכוח ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ: 9 יחידות דיור.	קומת קרקע: 1 יח"ד בקומה 1: 2 יח"ד (אחת דופלקס) בקומה 2: 1 יח"ד בקומה 3: 1 יח"ד בקומה 4: 1 יח"ד בקומה 5: 2 יח"ד בקומת גג חלקית (קומה 6): 1 יח"ד. סה"כ: 9 יחידות דיור בהתאם למותר.	
קווי בניין	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון (אף): 3.00 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב ראשון לציון: 3.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית אחורית צפונית (מ'): 5.00 מ' לחזית צידית מזרחית (מ'): 3.00 מ' לחזית צידית מערבית (מ'): 3.00 מ'	לחזית אחורית צפונית : 5.00 מ' לחזית צידית מזרחית: 2.70 מ' לחזית צידית מערבית : 2.70 מ'	- 0.30 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ. - 0.30 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 10% מקו בניין וניתן להמליץ.
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 9 יח"ד = 108 מ"ר. קו בניין: לחזית קדמית : 1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ') כלומר 1.20 מ') לחזית אחורית: 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ'. לחזיתות צד: ללא הבלטת מרפסות. עיצוב ע"פ הנחיה מרחבית: גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות הנחיה מרחבית "מדלגות". לא תתאפשר הבלטת גזוזטרה חזית בה אין גזוזטרות. הבליטה של כל הגזוזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה.	שטח: 72 מ"ר סך הכל ובממוצע של 8 מ"ר ליח"ד. קו בניין: לחזית קדמית : הבלטה של 1.20 מ' מעבר לקו בניין של 3.00 מ' בהתאם למותר. לחזית אחורית: מרפסות במסגרת קו הבניין. לחזיתות צד: במסגרת קו בניין צדי המבוקש בהקלה. עיצוב: מרפסות מדלגות המשתנות בכל קומה בחזית קדמית לרחוב בניגוד למותר מבוקשת הבלטת מרפסות בחזית צידית מזרחית בחלק מהקומות בניגוד למותר. בכל קומה מבוקשת בליטה	- לא ניתן לאשר את עיצוב המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות.

עמ' 380

מידע: 20-02132 רישוי: 23-0339 ת.בניין: 0043-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		שונה בניגוד למותר.	
חניה	ע"פ תיק מידע גישה לחניה תהיה במרווח צידי מזרחי.	הבקשה ללא חניה ומבוקש כופר.	- ראש חו"ד תנועה מכון בהמשך.
שימושים מותרים (44)	מגורים.	מגורים	
שימושים מותרים בקומת הקרקע (9139)	ע"פ מדיניות מדובר באזור מגורים והנחיות עיצוב קומת קרקע אינן חלות בהתאם לכך מותר מגורים בקרקע ושימושים לתפקוד הבניין.	קומת הקרקע כוללת חדר אשפה קומת עמודים מפולשת ודירת גן .	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית 65% בבניה בו זמנית לפי תכנית ג-1	65% * 197 מ"ר = 128 מ"ר	125 מ"ר עבור יח"ד אחת מעל 80 מ"ר.	
גובה	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון גובה נטו כגובה קומה טיפוסית (2.98 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	4.90 מ' לא הוצגו מתקנים בחתכים.	- לא הוצגו מתקנים בחתכים.
בינוי	גישה לשטח משותף .	גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו.	
נסיגות	לחזית קדמית דרומית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית אחרות. לחזית אחורית צפונית: 2.00 מ' או 1.20 מ' במקרה של נסיגה מלאה לחזית קדמית. לחזיתות צד: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית דרומית: בהתאם למותר לחזית אחורית צפונית: בהתאם למותר לחזיתות צד: ללא נסיגה	- 1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות.	קומה אחת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 361.25 מ"ר	75.3% משטח המגרש השווים ל 320 מ"ר	
חלחול	15% משטח המגרש השווים ל 63.75 מ"ר	24.7% משטח המגרש השווים ל 105 מ"ר	
נסיגות מחזית קדמית (מדיניות)	נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית לצורך בתי גידול וחלחול טבעי.	ללא נסיגה	2.00 מ' לא מומלץ לסתות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף עד גבול מגרש קדמי.
גובה	4.00 מ'	3.15 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים , 8 מחסנים דירתיים, שטח נלווה (בשיעור של 74 מ"ר) המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן (בשטח של 75 מ"ר) בקומת הקרקע וגרעין המכיל מבוא חדר מדרגות ומעלית אחת;	
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (9 יח"ד)	8 מחסנים דירתיים.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	לא	בחתך הוצגה פרגולה בגג אך הנ"ל לא הוצג בתוכניות ולא ניתן לקבוע שטח ומיקום.
פיתוח שטח /גדרות	לא	- לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש כמו כן הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי. ע"פ חתכים נראה כי תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר. מבוקשים גדרות מעל 1.50 מ' המותרים דבר שלא ניתן לאשר.
מפלס כניסה קובעת	לא	26.20=+0.00 מ' מוגבה ממפלס רחוב ב 25.60 ב 0.60 מ' דבר שאין הצדקה לאשר.

הערות נוספות:

1. יש לציין כי הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 , אך לאור כך שהתקבל סירוב ממחלקת קונסטרוקציה אשר קבעה כי מדובר במבנה שתקן 413 לא חל עליו, ועל כן לא נדרש לחזקו כנגד רעידת אדמה , בתאריך 30/10/2024 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת ללא זכויות מכוח תמ"א 38 וזכויות מכוח תב"ע תקפה וכמו כן פורסמו הקלות בהתאם , חוות דעת מתייחסת לתוכנית מתוקנת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים
2	הקלה לתוספת מרפסות אחוריות עד 40% מן המרווח המותר
3	הקלה בניוד זכויות בין קומות
4	הקלה לתוספת 2.65 קומות

#	הקלה
5	הקלה לתוספת 5% עבור התקנת מעלית
6	הקלה לתוספת 6% לטובת שיפור תכנון
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	תוספת של 5% בשל תוספת 2 קומות

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - בשיעור של 10% מקו בניין צידי מותר של 3.00 מ' ובנייה במרחק של 2.70 מ' לחזית צידית מזרחית ומערבית.
2	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בהתאם לתקנות החוק.
3	לא מומלץ לאשר הקלה - עבור ניוז זכויות בין הקומות שכן מבוקש חלל כפול בקומות וניפוח נפחי הבניה .
4	לא מומלץ לאשר הקלה - עבור תוספת קומה מעבר ל 5.65 קומות מותרות שכן תכנון הבניין המכיל חללים כפולים רבים , מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה אינה מצדיקה תכנונית מתן הקלה.
5	לא מומלץ לאשר הקלה - בשיעור של 5% עבור תוספת מעלית שכן מדובר בבניה חדשה ויש לבנות במסגרת סל הזכויות המותר לרבות חובת נגישות בבניין חדש.
6	לא מומלץ לאשר הקלה - בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה .
7	הקלה לא רלוונטית - שכן בהתאם לתוכנית מ' החלה לא נדרשת קומת ביניים.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן לא מומלץ לאשר קומות בהקלה.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 29.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.12.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 07/08/2022 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 30/10/2024

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 9 יחידות דיור חדשות (8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

זרישת התקן:

- 9.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

11 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף.

חסר:

- 9.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים

לא ניתן לסכם את חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה מאחר ונדרשת השלמת חומר:

1. לא הוצג פתרון חנייה לרכב פרטי ע"י כניסת רכבים למגרש מרמפת החניה של המגרש השכן, בניגוד להנחיית תחנת תיאום הנדסי בתיק המידע "נגישות לחניה תאווה מתוך רמפת כניסה לבית מס' 9"
2. מספר יחידות הדיור המוצג בטבלת מאזן החניה של נספח התנועה אינו תואם את המוצג בתכנית האדריכלית

המלצה:

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 29.12.2024

מוצג חדר אשפה עם כלי האצירה הנדרשים עבור 9 דירות:
אין צורך בדחסן קרטונים מאחר ואין שטח מסחרי.
יש לתכנן אוורור לחדר כנדרש

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

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 29.12.2024

לא ניתן לאשר.

יש לעדכן בקומת הקרקע את קו הקומות העליונות ואת מיקום העמודים ולהגדיל את הגיוון באופן משמעותי.
יש להוסיף גיוון בפינה המזרחית של החזית לרחוב ולהשאיר שביל כניסה ברוחב מינימלי. יש למקם חלק מהנטיעות החדשות בחזית הקדמית.

גדר קדמית תהיה בגובה מטר מקסימום ממפלס המדרכה לכל אורך החזית.

נוסף תנאי לנטיעות

סכמת חלחול - תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 02.08.2023

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

המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים של לא לאשר את פתיחת הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)**לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:**

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה;
2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר;
4. אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.

8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
 9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפי ציוד נופי.
 10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
 11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
 12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;
 13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין.
- חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אלון טל חנני: בקשה להריסה ובנייה מכוח התב"ע הקיימת. לא מאשרים את הבקשה, יש חריגה בשטחים, יש פה 13 סעיפים לסטייה. יש לציין שיש פה מסמך מדיניות שאושר ב-2013 בשכונה, הוא כן חל על הבקשה הזאת, אבל הוא לא חל עליה מבחינת הנחיות של קומת הקרקע. לא דרשנו בקומת הקרקע מגורים.

מלי פולישוק: הבקשה הוגשה לפני שנתיים.

אלון טל חנני: עורך הבקשה קיבל תיק מידע שלילי, למרות שתיק המידע היה שלילי ואי אפשר היה לאשר, הבקשה נקלטה במערכת. בשביל לצאת בסדר עם המבקשים, איפשרנו לתקן את הבקשה ולהתאם לתב"ע. זה לקח לו שנתיים, זה יצא שלילי. אנחנו גם לא מאפשרים עוד פעם תיקונים.

אלחנן זבולון: חוות דעת, לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה;
2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר;
4. אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.
8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפי ציוד נופי.
10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;

13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין. חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לשוב ולדון

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא: בקשות שיש המלצה לסירוב, אני רוצה לשמוע את המבקש, למה הוא הגיע לסיטואציה הזאת. קיימים לא מעט סעיפים שבגינם לא ניתן לאשר את הבקשה.

אלון טל חנני: מדובר בבקשה להריסה ובנייה מכוח תבע, היא מגיעה אלינו אחרי ועדת ערר, קיבלנו את הבקשה הבנו שלא ניתן לאשר תמא 38, ולכן עורך הבקשה קיבל אפשרות במסגרת הבקשה המקורית לתקן את הבקשה שתהיה תואמת תבע. הוא לא תיקן את כל הבקשה שכללה הקלות, היו בעיות בחישובי שטח, וסטייה בשטחים. עורך הבקשה הגיש ועדת הערר, שדנה בחללים העוברים האם יש הצדקה לתת הקלה בשטחים 6% בהגדלת נפח הבניין, אנחנו חשבנו שאין הצדקה היא חשבה שתכנונית זה בסדר, בשאר הנושאים היא לא התערבה, וועדת הערר החזירה אלינו לבדיקה מחודשת של הבקשה.

אלחנן זבולון: הפסדנו בתיק הזה בועדת הערר.

אלון טל חנני: הפסדנו חלקית לנושא חללים עוברים, דירה דופלקס.

ליאור שפירא: תפנו לעמוד 385, ותגיד מתוך 13 הסעיפים שעורך הבקשה כן תיקן?

אלון טל חנני: אין תיקונים. הוא הקטין את החריגות אבל אתה רואה שיש חריגות בשטחים, אחרי ועדת הערר פנינו לעורך הבקשה במייל ונכתב כי יש לו 60 יום להגיש תוכנית המתקנת, לקראת סוף 60 יום לא תוקנו, הוא טען כי הטעין תוכנית נוספת, שלישית במספר שגם שם לא תוקן, הדיון שהתנהל בין עורך הבקשה מול מחלקת התנועה, לנושא החנייה, אבל יש נושאים רבים מעבר למקומות החנייה.

ליאור שפירא: היה ערר, שמכיר את כל הסעיפים, היו לו מספר הזדמנויות לתקן את התוכנית, המצב לא השתנה והחריגות האלה עדיין קיימות.

אלחנן זבולון: האם יש לו בקשות להקלה שכתוצאה שלא אישרנו אותה פתאום נהיו כל החריגות, או שהחריגות לא קשורות להקלה, גם אם היינו מאשרים, גם כן עדיין היתה חריגה.

אלון טל חנני: בבקשה המתוקנת רואה שחוות הדעת של נושא השטחים, מכיוון שועדת הערר אמרה שאנחנו כן צריכים לאשר את ההקלה הכמותית.

אלחנן זבולון: אני רואה הקלה מספר 5 לגבי מעלית, הוא ביקש תוספת הקלה של שיעור 5%.

אלון טל חנני: זה לא המצב, אישרנו את ההקלות והסטייה בשטחים עדיין בחריגה.

דנית יעיש: בבקשה המקורית אישרנו 3 הקלות להקלות בשטחים, עדיין הוא היה חורג.

מיטל להבי: כשאני מסתכלת על הזכויות במותר, רשמית שמותר לו 572 מ"ר ועוד מותר לו עוד 219 מ"ר שטחי שירות, ככה זה יחד 781 מ"ר.

אלון טל חנני: זה לא סך הכל, זה עיקרי וזה שירות.

מיטל להבי: החלטנו ששירות ועיקרי זה אותו הדבר.

אלון טל חנני: זה לא חל על הבקשה הזאת.

מיטל להבי: וההחלטות שלנו שאנחנו נותנים נפח כללי?

אלון טל חנני: זה אומר שהבקשה היא בתוקף לפי תקנות החוק ואנחנו יכולים לעשות את זה או שיש תבע של נפח כללי.

מיטל להבי: המטראז' שהוא מבקש הוא פחות מהמטראז' שהיה מותר ו אם הוא היה נצמד ועושה שטחי שירות.

אלון טל חנני: יכול להיות שאת מדויקת בנושא הזה, אבל לא ירדתי לסוף דעתך.

מיטל להבי: סוף דעתי שהוא חילק את המטרים לא נכון, היה צריך לעשות יותר מבאות.

אלון טל חנני: זה השטחים שיש לו, חשוב לי להגיד, הבקשה לא שלילית בגלל השטחים, נכון שזה סטייה ניכרת וזה שולי, אבל יש פה המון של התכנון של המרחב הציבורי, העצים שלא הופיעו בבקשה, הגישה שאין חנייה, הסטיות במרתף.

מיטל להבי: אמרת שסטייה ניכרת של 8 מ"ר, פעם שלישית שהוא היה יכול להתאים את עצמו אליכם. אני רוצה להבין, מרפסות בניגוד להנחיות מרחביות מה זה אומר?

אלון טל חנני: המרפסות צריכות להיות חופפות וזאת לגובה כל הקומות, הוא עושה מרפסות מדלגות.

מיטל להבי: אני אשמח לראות, אני נתקלתי בסיפור המרפסות, ולפעמים זה הגיון של בחוץ ולא הגיון של בפנים. חזות זה לא הכל.

אלון טל חנני: את צודקת מתוך מחשבה תכנונית, הוא כפוף לפי הנחייה מרחבית, המרפסות יהיו חופפות וזאת לגובה 5 הקומות הראשונות.

אלחנן זבולון: זה קשור שיש לו קיר כפול?

אלון טל חנני: לא, הוא בתכנון שלו הוא היה צריך לוודא שהוא מתכנן חלל כפול לוודא שיהיה לו מרפסת גם בקומה השנייה של הדופלקס. יש לו הנחייה מרחבית, צריך לתכנן מרפסות חופפות וזהות.

אלחנן זבולון: הוא ביקש בהתייחסות להקלות, מופיע שכן, ובחוות הדעת סעיף 1, לא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור 6% משטח המגרש, יש סתירה.

אלון טל חנני: באיזו החלטה, נימוקי הדיון הנוסף, מתחילים בציטוט ההחלטה הקודמת, בעמוד 393 למטה, בהמשך לדיון הנוסף, יש חוות דעת מהנדס הוועדה, וזה על הבקשה המקורית. ועדת הערר אמרה שאין הצדקה לא להמליץ.

איריס גלאי: חוות דעת תנועה ניתנה במסגרת הבקשה שלפני ועדת הערר והיא לא השתנתה.

מיטל להבי: הבניין שממנו אתם רוצים שהוא ייכנס לחנייה שלו, זה בניין שקשור לתוכנית הזו או לתוכנית אחרת?

איריס גלאי: הבניין הצמוד במסגרת תיק המידע עורך הבקשה ביקש אישור לבנות את מרתף החנייה בבניין הספציפי הזה ולהשתמש ברמפה של הבניין הסמוך, היתה המלצה של אגף התנועה שאפשר להשתמש, בפועל כשהוא הגיש את הבקשה הוא הגיש אותה ללא המרתף. המגרש הצמוד הוא מגרש די זהה.

מיטל להבי: כשמישהו בא ומבקש הוא אמר שהוא רוצה לעשות את הרמפה של החנייה שלי מהבניין השכן, אתם מבקשים הסכמה קניינית?

איריס גלאי: ברור.

מיטל להבי: הם הסכימו לו, מאוד מוזר.

איריס גלאי: מבחינה תנועתית, מה שנמסר בתיק המידע, מבחינה תנועתית אפשר לבצע זאת, כשהוא הגיש ללא תכנון של מרתף חנייה בכלל, היתה לו איזה כוונה לתכנן מרתף חנייה הוא רצה להסתמך על המרתף של השכן.

מיטל להבי: אם הוא לא היה מבקש מהרמפה של השכן, רמפה נפרדת, זאת לא היתה דרישה שלנו?

איריס גלאי: לא. יש אפשרות לתכנן.

מיטל להבי: חסר לו 9 מקומות חנייה, כל הויכוח של הרמפה זה עבור 2 מקומות חנייה.

איריס גלאי: אין לו חניות בכלל בפרויקט, הוא לא תכנן חנייה.

מיטל להבי: אם הוא לא תכנן חנייה, למה צריך לתת לו רמפה? ראיתי מגרשים יותר גדולים שלא יכלו. אני אשמח שכל פעם שהוא לא יכול, שיסביר למה הוא לא יכול.

אלון טל חנני: גם בהנחה שאת צודקת, מדובר בבקשה שבתיק המידע הוא התבקש לתכנן חנייה, הוא הגיש אותה ללא חנייה, הבקשה נשללה שלא היתה לו חנייה. בוועדת הערר הוא לא דיבר על נושא החנייה, הוא דיבר על נושא השטחים והחללים העוברים. אנחנו מבחינתנו עומדים על עמדתנו.

מיטל להבי: יכול להיות שבועדת הערר לא הגיעו לדון בחנייה, דנו בשטחים, כי ראו סטייה ניכרת.

אלחנן זבולון: אחרי שאני רואה את התיקונים, שהוא היה בחריגה של 80 מ"ר עכשיו הגענו ל-9 מ"ר, האם זה תוצאתי לגבי הסוגיה של הקומה הכפולה.

מיטל להבי: 8.61 ס"מ זאת החריגה.

אלחנן זבולון: האם זה קשור לקומה הכפולה שלו, ה-9 מ"ר? בהתחלה לא נתנו לו בתכנון, יש כאן מחלוקת עקרונית, חריגה גדולה שלא אישרנו את ה-6% עכשיו נשארנו עם 9 מ"ר, אני מניח שבן אדם לא עשה כזאת טעות. למה הדבר חורה לי, אנחנו מכירים את השם, זה עובד באיזור פלורנטין בתקן 0 בחנייה, בנוה שאנן, ופתאום כאילו אנחנו הולכים הפוך על הראש, איך יכול להיות שבכל התיקים שלי, הוא המציא את תקן 0, פה הולכים איתי הפוך? **מיטל להבי:** אנחנו המצאנו את הפטנט.

ליאור שפירא: איך אתה מסתדר, בהנחה חלק מהן נובע מסטייה של סעיף 1, איך אתה מתגבר על סעיף 3, שהמרתף בולט. יש כאן דברים שלא ק שורים, יש מרפסות בניגוד להנחייה מרחבית, יש גדר בחזית.

אלחנן זבולון: זה דברים שניתן לתקן ללא בעייה, הליכה פה זה המטרים העודפים.

איריס גלאי: אני רוצה להתייחס לעניין החנייה, החנייה היא נבדקת בכל מגרש בגופו של עניין. יש מגרשים עם חזית מסחרית, יש כאלה שלא, במגרש הספציפי הזה המגרש הצמוד למגרש הזה, פה אין חזית מסחרית, בתיק המידע הוא רצה להיכנס מהרמפה שלו, הוא כן תכנן חנייה. לאור זאת, המדיניות של הוועדה הנוכחית עכשיו בהרכב כפי שליאור שפירא ציין, המדיניות בכל מגרש אפשר לתכנן. יש מגרש צמוד באותן פרופורציות שתכנן חנייה.

מיטל להבי: לפעמים מגרש הוא אלכסוני ואתה בונה משהו ישר, מתחת לקרקע אז חלק בולט וחלק לא, יכול להיות שהבליטה בצד אחד במקום שהאדמה יותר נמוכה.

אמיר בדראן: למיטב הבנתי, ע1 נותן עד 1.5 מעל האדמה, ולכן ההפרש הוא של 15 ס"מ, זה נכון מה שאני אומר? **אלון טל חנני:** ע1 אומר שבמסגרת קוי הבניין אתה יכול לבלוט אם אתה מעבר לקוי בניין, אתה יכול לבנות עד 60 ס"מ.

אמיר בדראן: מעל הקרקע לא מעל הקונטור?

ליאור שפירא: הוא מתייחס לסעיף 3.

אלון טל חנני: מותר לבלוט מעל הקרקע, הוא בולט מעבר לקוי בניין, 1.20 זה לא קומה. מעבר לקוי הבניין, לא תקבל גובה או קיר, אתה יכול להבליט עד 60 ס"מ מעבר לקוי הבניין. כשאתה אומר מעבר לקוי הבניין של השכן.

אלון טל חנני: קו הבניין במגרש שלך, יש את המרווח הצידי, אסור שם לבלוט עם המרתף. את יכולה לראות בתוכנית, שכל המרתף הצידי שלו.

ליאור שפירא: מה שאלחנן אומר, האם כשיש חלל כפול, איך מודדים את השטח?

אלון טל חנני: חלל בגובה עד 1.20 הוא לא תוספת שטח, הוא גם לא תוספת קומה. לפי התקנות זה עד 1.20.

ליאור שפירא: ואם הוא עשה 3 מ' חלל, הוא מקבל פעמיים את השטח?

אלון טל חנני: הוא מוגבל מקסימום לגובה של קומה.

אביגדור: יש כאן 2 בעיות שאתם צריכים להחליט, הראשון לעניין החניות, והשני זה לעניין המרפסות בנושא ההנחיות המרחביות. בזהירות רבה, לא לסגור את התיק היום.

מאיר אלוואיל: אני רוצה לחדד משהו, הבקשה חזרה מערר שהתייחס לנושאים מסוימים, יש נושאים שהערר לא התייחס אליהם כמו החנייה, ונושא החנייה נשארה כפי שהיא. אנחנו לא יכולים לקבל 90% תיקונים, אנחנו מביאים בקשה פה, והיא צריכה להיות מתוקנת, לצערנו לא תוקנה, אין הסכמה לעניין החנייה, זה נושא עקרוני. היו 4 סבבים.

ליאור שפירא: לפי מה שאומר אלון, עד עצם היום, לא הטעינו לתוך המערכת תוכנית שעושה איזה שהוא תיקון.

אלון טל חנני: אני אדייק את זה, הוא כן הגיש תוכנית מתוקנת פעמיים אחרי ועדת הערר, פעם אחת התוכנית נבדקה וחוות הדעת נשארה אותו הדבר, הוא אמר שהתבלבל וטעה, הוא טען תוכנית נוספת, שבה הוא תיקון תוכנית השטחים, ושאר הסעיפים לא תוקנו בתוכנית החדשה.

דיון עם עורך הבקשה והמבקשים

ליאור שפירא: אנחנו מדברים על תוכנית ברחוב ראשון לציון 7, קראת את הדרפט.

אסף אשרוב: קיבלתי את חוות הדעת מהרישוי.

ליאור שפירא: בפני הוועדה כרגע עומדת המלצה לא לאשר את הבקשה, למרות שהיא אחרי ועדת הערר, למרות שהיה אפשרות לתקן לא פעם את הבקשה ועדיין לא מעט דברים שהבקשה חורגת, אפילו חורג מהמדיניות ו/או סטייה ניכרת ומסקרן אותנו לשמוע איך מגיעים לסיטואציה הזאת.

אלחנן זבולון: איך אתה יכול להגיע לסטייה ניכרת בחוות הדעת כזאת קיצונית תוך כדי ההסבר.

אסף אשרוב: למען הגילוי הנאות, אני חושב הרישוי עושים עבודה, לא תמיד יכולים להגיע להסכמות מלאות. במקרה הספציפי הזה אתם קיבלתם סקירה למה שקרה לפני, ועדת ערר ודיונים, אני מתחיל בסיום ועדת הערר, שקבעה שהתכנון מאוד דומה למה שהוגש לוועדת הערר ולמה שהוגש היום. חוות הדעת היתה שלילית. וועדת הערר אמרה שהיא מוכנה לאשר את הבניין כפי שהוא. לאחר שקיימנו דיון בטענות הצדדים הגענו לכלל מסקנה

שנדרש בדיון נוסף בפני הוועדה המקומית. היה דיון על ההקלות הכמותיות, היה דיון על הנפחים, קוי בניין, קומות. הבקשה הזאת לא חרגה בנפחים שלה בכל הבקשות בנוה שאנן. אני מגיש המון בקשות. אני פועל בשכונה הזו המון. למשל בניין של העירייה, ביסוד המעלה 33 היה הלך הרוח לעשות מתקני חנייה אוטומטיים, אף אחד לא משתמש בהן ועשיתי המון חניות בשכונה. לאחרונה הוועדה המקומית יותר היתה קלה לגבי פחות חנייה בשכונה. בשכונה יש פתרון של תחבורה ציבורית הכי גבוהה. בועדת ערר לא היה בדיון על עניין החנייה בכלל זה הופיע בחוות הדעת. הגשנו את מה שהיינו אמורים להגיש, נתנו לנו 60 יום לתקן, הגעתי למחלקת ההנדסה באותה החלטה היו הערות טכניות וההערה הדומטית הגדולה היתה עניין החנייה שיש לתכנן חנייה במגרש. הלכתי למחלקת החנייה לשכנע אותם, נכון להיום עד עכשיו לא הצלחתי לשכנע אותם כי יש מדיניות הוועדה מן הסתם. הסברתי כי מדובר במגרש מיוחד, ברוב השכונה היא לא יושבת על גבעות במקרה הספציפי הזה ובגלל הנחיות מרחביות המגרש האחורי נמוך מהמגרש שלנו, ברחוב עין הקורא וזה גם רשום פה בהערות נוספות שאנחנו לא יכולים במסגרת ההנחיות המרחביות להגביה את החלק האחורי, הראיתי למחלקת ההנדסה שרמפה רגילה אני לא יכול לעשות בעוד שלפני ההנחיות המרחביות יכולנו להגביה את הבניין יותר מאשר 50 מ' ל-1.20 מ', ניתן רק 50.

ליאור שפירא: מה יש בבניין הסמוך?

אסף אשרוב: בבניין הסמוך יש בניין שבנוי לפי תבוע מקומית שעשו לבניין כפי שהוא והבניין גבוה ב-1.20, יש לו חנייה הוא נכנס ברמפה הוא הגביה את עצמו ב-1.20. הבניין בצד שמאל שקיבלתי היתר לא מזמן זה בניין קיים מאוד בעייתי גם שם אין חנייה בבניין.

ליאור שפירא: אותו גודל מגרש?

אסף אשרוב: אותו גודל מגרש, אותן זכויות, היה דיון עם מחלקת הרישוי והגענו שם להסכמות.

אלחנן זבולון: אני רואה שבדיון הראשון בהחלטה על הסירוב לא מופיע הסיפור של החנייה. בהחלטה הפנימית שלנו לא דחו בגלל נושא החנייה?

אסף אשרוב: נכון, זה לא היה הסעיף המרכזי. הסעיף היה סטייה ניכרת של השטחים. מה שהצעתי בחנייה, אם אני עושה את החתך אני לא יכול לעשות רמפה. משום שנסתיים התקופה של 60 יום ומחלקת הרישוי יכולה לא לעמוד בתנאים של החוק, אני חושב שהיה ניתן לתת עוד מעט זמן, אם רוצים חנייה תת קרקעי, מתקן זה דבר לא נכון, הצעתי לעשות חנייה בקומת הקרקע. אפשר לעשות 4 חניות מתוך 9 בקומת החנייה, להיכנס בקומת הקרקע ולסגור את חלק מקומת עמודים המפולשת.

ליאור שפירא: אתה כבר הגשת לתוך המערכת את התוכנית?

אסף אשרוב: בטח, אני הורדתי את התוכנית האחרונה שיש במערכת מאתמול, הגשתי ממזמן.

ליאור שפירא: יש תוכנית לשיטתך בתוך המערכת שמטפלת בחריגה בתכנית של הגג שהמרתך בולט ב-1.65.

אסף אשרוב: אני יענה על הסעיפים האלה ברשותך, יש תוכנית במערכת.

אלחנן זבולון: אתה אומר ככה, אם נתנו לי להגביה את הבניין ב-1.20 בניגוד להנחיות המרחביות אני מוכן לעשות חניון. או כופר או לפתור חלקית במגרש.

אסף אשרוב: מדויק, לצערי הוועדה המקומית לא יכולה לחרוג מהנחיות המרחביות. קודם כל סעיף 1, סטייה ניכרת זאת המילה הכי מפחידה בחדר הזה, כל דבר אפשר לתקן גם סטייה ניכרת. ה-9 מ"ר יש לי 3 דופלקסים שאושרו בועדת ערר כאשר הקירות חישבתי את החלל של הדופלקס חושב בקומה ראשונה שלא באופן מלא. בחלק העליון שלו לא חושב הקיר כלומר יש חלל ויש חור, הוא לא באמצע שיש חור, אלא קיר שפונה כלפי חוץ. בכל בית פרטי או בכל חלל בנייה שאני משתמש פה פעם אחת בקומת הקרקע, אני לא סופר אותו פעמיים. אני לא יכול להשתמש בו כלל. בחלל כפול של דירה שאין לו דופן למישהו אחר, שיש קיר חדר אחר שמשתמשים בו. ומכאן נובע ה-9 מ"ר האלה. בדומה לכל בית כפול, בהנחה שאני משתמש בקיר הזה פעם אחת. אני יכול להגיב במאמר מוסגר, המחלקה המשפטית תוכל לומר, להוריד 9 מ"ר מהבניין זה לא יהפוך את חוות הדעת משלילי לחיובי.

ליאור שפירא: אתה רוצה להגיע לסיבוב 2 בועדת הערר.

אסף אשרוב: הרבה פעמים יש לנו חילוקי דעות בינינו לבין הרישוי, אנחנו לאנשי המקצוע המשפטיים, הם יודעים לקבל החלטות. ניסיתי לטפל בינתיים בחנייה.

ליאור שפירא: סטייה ניכרת זה סטייה ניכרת.

אלחנן זבולון: הסטייה ניכרת כאן של ה-9 מ"ר, זה כתוצאה שאישרו לך את הכפולים, פנו אליך אם אתה הקיר החיצוני, ניסיתי לטפל בחנייה.

אסף אשרוב: לא הגיוני לחשב את הקיר הזה פעמיים.

ליאור שפירא: אני רוצה לשאול שאלה פרקטית, הדיון הזה, כרגע מתקיימים כי סברתי לקיים אותה. התב"ע באה ואומר אני פשוט רוצה לחדד, יש טענה לעניין הקיר הכפול שהיא טענה שלך, היא לא הוצגה בפנינו.

אסף אשרוב: איך אני יכול להציג אותה חוץ מחישוב השטחים.

ליאור שפירא: לא הייתי מזמן אותכם לכאן, היו מחליטים שהטענה הזאת לא מתקבלת, אם ידעת בנקל לתקן את ה-9 מ"ר וזה היה מגיע אלינו בסטייה ניכרת.

אסף אשרוב: ב-3/9 ה-9 מטרים לא עלה, יש לי את חוות הדעת פה, חישוב השטחים הוגשו כלא ראו, אני קיבלתי את ה-9 מ"ר כסטייה ניכרת, אני מקבל מייל קיבלנו חוות דעת שלילית לוועדה וזה נכנס לוועדה.

ליאור שפירא: בהתאם להחלטת ועדת הערר הגשת את התוכנית המתוקנת, ואז אתה לא יודע עד לפני חוות הדעת הזו, אנחנו עדיין סבורים שאתה בסטייה ניכרת של 9 מ"ר.

אסף אשרוב: שוב יכול להיות שהם צודקים, ב-9 מ"ר זה לא מה שעוצר את הבנייה. זה דברים שניתן לתקן. על הגג קיימת חריגה של 1.13 מ"ר זה פשוט לא נכון, זה תכנית מול תכנית, זה בדיוק יוצא בדיוק 65%, לא ניתן לאשר מרתף בולט של 1.65 מעל פני הקרקע, לא ראיתי, לא מכיר דבר כזה. קיימת סירוב לתנועה, אנחנו יודעים, מרפסות.

מיטל להבי: 1.65 מבחינת גובה, זה לא 20 ס"מ.

אסף אשרוב: אני לא ראיתי. אני רוצה להדגיש שאין לי מרפסות קופצות. יש לי דופלקסים.

מיטל להבי: כל האמינות שלך יכולה ליפול על סעיף אחד, לי הראו קודם, חזית אחת אחרת, שבה יש מרפסות אחת מתחת לשנייה, ואחר כך הראו לי חתך שיש מרפסת אחת מתחת לשנייה.

אסף אשרוב: דופלקס ומרפסת, לדירה בצד השני לא נעשה מרפסת, אבל זה לא נחשב כמרפסות קופצות כי יש לי דופלקס.

דיון פנימי:

אלון טל חנני: הוא בילבל, יש מגירה של הדמיות, הוא צריך לעדכן את המגירה של ההדמיות, הוא לא עדכן את המגירה הזאת. מה שהוא עשה הוא שם תמונה קטנה כנראה עדכון של ההדמייה.

ליאור שפירא: הוא אומר שיש תוכנית אחרת.

אלון טל חנני: אני לא ראיתי, זאת אותה תוכנית.

ליאור שפירא: כשאתם נותנים לנו חוות דעת, אנחנו מסתמכים על מה שאתם מראים לנו במגירה אחת.

אלון טל חנני: ב-09/11 הועלתה גרסה מתוקנת וחווה הדעת מתייחסת בהתאם לתוכנית זו, ההבדל היחיד שהוא החליף את ההדמייה והוא מציג את ההדמייה, אבל הוא לא החליף את ההדמיות במגירות, אין הדמיות חדשות. לפני הדיון אמרתי שהוא תיקן את חישוב השטחים, אין פער בין התוכנית שדנה פה והתוכנית שהוא הראה פה, יש פער בין ההסברים שלו ובין הדיוק, הוא לא טען הגשה מתוקנת זה לא שתי תוכניות שונות, הראייה שלו היא ראייה אחרת, הוא יגיד לך שאין לו בליטה במרתף, כל הסימון של הקרקע שלו היא לא נכונה, המידע שאתה רואה הוא לא תואם את המציאות.

מיטל להבי: מוזד זה מוזד, מקצוע סטטוטורי יותר מעורך דין ויותר משמאי, אין ויכוח על מדידה, הדבר שהכי מסתמכים עליו בתוך התיק. המדידה שהוא שם פה היא לא נכונה?

אלון טל חנני: הבעיה היא לא במדידה, שמראים לי בקרקע הגובלת והוא לא מראה לי את זה אז יש בעיה. **מיטל להבי:** כי מפקידים את הקרקעות הגובלות.

אלון טל חנני: נכון, הוא צריך להראות את המגרש הגובל, לא מופיע הוא לא מדויק.

מיטל להבי: תתקן אותי דברים שאני לא הבנתי, אנחנו בועדת ערר, ודיון פה. הוא ידע שיש דברים שהוא צריך לתקן, נתתם לו את ההזדמנות לתקן, אפילו פעמיים, אפילו יותר מ-60 יום.

אלון טל חנני: אין פער בין התוכנית שדנה פה והתוכנית שהוא הראה פה, הוא לא תיקן את מה שביקשו ממנו לתקן ולכן אין דיוק בין מה שהוא אומר לתוכנית שהוא רואה לבין מה שהוא מציג. זה לא שתי תוכניות שונות, הראייה שלו זאת ראייה אחרת הוא יגיד לך שאין בליטה במרתף, יכול להיות שהוא לא מראה את הבליטה במרתף, אם תקרא את הדרפט רשום שכל הסימון של הקרקע שלו הגובלת והמרתפים שלו היא לא נכונה, לא תואמת את המדידה לכן המידע שאתה רואה הוא לא תואם את המציאות ולא תואם את מה שקיים, אנחנו מדברים על אותה בקשה.

מיטל להבי: זה מידע סטטוטורי, המדידה שהוא שם שם שהוא של מוזד, היא לא מדידה נכונה?

אלון טל חנני: הבעייה היא לא במדידה, הבעייה שאם מראים לי בקרקע הגובלת שהיא יושבת פה והוא לא מראה לי את זה אז יש בעייה.

דנית יעיש: אבל הוא לא יכול היה להראות?

מיטל להבי: בתוכנית מראים את הקרקעות הגובלות.

אלון טל חנני: נכון, הוא צריך להראות לי את החיבור שלו למגרשים הגובלים. הוא צריך להראות מהי הקרקע הגובלת.

מיטל להבי: או שהוא הוסיף מטר אדמה.

אפשרות שפיי: כל דבר אחר גם אם הוא קיים זה לא רלוונטי לתקן אותי אם יש פה דברים שאני לא הבנתי, אנחנו בוועדת ערר בנקודה שהוא הגיש ערר, החזירו אותנו לדיון עם כמה הוראות של ועדת הערר לדיון פה. הוא ידע שיש דברים שהוא צריך לתקן, נתתם לו את ההזדמנות לתקן, אפילו פעמיים, היתה לו הזדמנות לבצע תיקונים, הוא הגיש את התוכנית המתוקנת על רקע ההערות. להבנתי באלמנטים מסוימים שהוא קיבל והוא לא ביצע אותם.

מיטל להבי: על 9 מ"ר הוא יודע שזה לא עמדת הצוות?

דנית יעיש: 60 יום הוא היה יכול היה לגשת אלי ולמאיר אבל הוא לא ניגש, בגלל שהוא לא תיקן את התוכני.

ליאור שפירא: הוא אומר - כאן אני רוצה להבין את זה, אני לא שופט אם צודק או לא צודק, הוא בא ואומר לנו יש תזה אם אני משתמש באבנים שעשו בחלל אז הגובה לא דומה מה שהוא בא ואומר אני לא ידעתי שבאיזשהו שלב שאבנים לא מחשבים שטח. כן ידעת לא ידעת, חברה לא היתה לו הזדמנות, בוא נחשוב שהדבר היחיד זה סטייה ניכרת, האם אין מנגנון. אתה בסטייה ניכרת כי האבנים מחלל לא תופסים, תקבל תשובה שלילית וזה מה שקורה.

מאיר אלוואיל: כאשר אנחנו רואים שאפשר לאשר את הבקשה כי האבנים הגדולות הן חיוביות שמסמסנו כאן בדיון, אנחנו חוזרים לעורך הבקשה ואומרים לו זה הפערים האם אתה יכול לתקן את הפערים וזה כל הסבכים שאנחנו עושים וכל הזמן מתקנים וברוב רובם של הבקשות הם מתקנים את הפערים אם יש להם בעייה שהיזם מנחה אותם אחרת והיא גיאומטרית או חוסר הסכמה או רצון להגיע לוועדות ערר - אבל אם זה נושא להגיע מתקנים ומאשרים ולפעמים אתם יכולים לראות בדרפטים גם יצאו כתיקון טכני, אנחנו עושים את זה רק כשיש הסכמה, אנחנו לא רוצים להגיע למצב בהחלטה אנחנו אישרנו ואחרי ההחלטה אין הסכמה - אפשר לעבור סעיף סעיף, אם אני יבין שיש לי מיצוי ואני אבין שאין מצב אני יתקן את ה-9 מ"ר, אבל אני הגשתי כי זה הדרך שלי.

ליאור שפירא: אז למה אתה לא אומר לו?

מאיר אלוואיל: אני מכבד אותו כל חוות הדעת ניתן לומר לו ולהוציא אין פה הסכמה, יש 3-4 סעיפים ראשונים שאנחנו לא מסכימים.

ליאור שפירא: יש רק את הנושא של ה-9 מ"ר וזה לא הנושא, יש רק את ה-9 מ"ר האלה. הוא אומר שלא.

אלון טל חנני: התשובה היא בכל הבקשות, כן.

אמיר בדראן: ראיתי את הדרפט אבל מה שאני קיבלתי בתוך החלטה מהגורם המקצועי שזו היתה תשובה שלילית שלא מפרטת מה הסטייה שיש לי, אם היו אומרים לי בתוך התשובה שקיבלתי שהסיבה לזה שמכניסים את התיק הזה בהמלצה שלא לקבל את הבקשה על 9 מ"ר הייתי מתקן את זה, וזה מה שאומר ליאור, איך אנחנו יודעים בתור וועדה בשביל לקצר את ההליכים שיהיה להם היתכנות להצלחה.

אלון טל חנני: אין יום שאנחנו לא מצילים בקשות.

אמיר בדראן: זה כל כך קריטי וכל כך פשוט, אנחנו לא מבינים הוא לא מבין, היה יכול לכתוב יש לך סטייה של 9 מ"ר וזהו.

דנית יעיש: בדיוק מה שנכתב לו.

אלחנן זבולון: זה נשלח אחרי שזה שובץ.

דנית יעיש: מפורטת בדיוק כפי שאתם רואים.

ליאור שפירא: מה? הוא ידע בפעם הראשונה לשיטתך, שלא קיבלתם לפי ההמצאה שלו של הקירות הכפולים וחוסר את ה-9 מ"ר.

דנית יעיש: אני שלחתי לו את חוות הדעת ב-18/11 לפני הוועדה. הוא יכול עד עכשיו לפני הוועדה יש לי התנהלות.

אלון טל חנני: היה גם סיבה לשלילה גם בבקשה הראשונה הרובוט שלנו יודע אם הוא ידע או לא ידע. זה בניגוד לתקנות לכל חלק בבניין יש לו קוד וזה בניגוד לחישוב השטחים.

ליאור שפירא: ב-18/11 שלחת?

דנית יעיש: כן, יצרתי קשר עם עורך הבקשה.

ליאור שפירא: שלחת מייל ואז זה משובץ לוועדה. אם הוא יכול היה לתקן את התוכנית?

אלון טל חנני: הוא עדכן תוכנית מאה סגר את המגירה, ביקשתי מדנית לבדוק, בדקה והיא דיברה איתו הוא הבין שעשה טעות ועדכן עוד פעם את ה-100 ועל זה קיבל את חוות הדעת זה ה-100 שיש גם בתיק הבניין. הוא לא עדכן את המגירה של ההדמיות. תיכף נפתח ונראה את ההדמיות, עדיין זה המרפסות שמדלגות. זה בניין שתכנן מכח תמ"א.

דנית יעיש: התוכנית שהוא הציג שיש מרפסת מהצד. ההדמיה יש חזית קדמית ואין מרפסת בקומה שנייה.

אמיר בדראן: ליאור זה חזית אחרת זה לא שזה לא תואם.

ליאור שפירא: אין מעבר לזה הדמיות אחרות? היא גם נקראת 100?

אלון טל חנני: לא, זה לא מעודכן למה שהוא הציג.

ליאור שפירא: מה רואים במגירת ההדמיות?

דנית יעיש: זה משנת 2022 ואין חוץ מזה שום דבר.

אלון טל חנני: היה כתוב על עץ במגרש - לא נטען נספח גנים ונוף.

ליאור שפירא: איך קוראים למגירת הדמיות?

דנית יעיש: לא הוא לא הטעין.

ליאור שפירא: כל שורה זאת מגירה, זה מה שאומר?

אלון טל חנני: כן, אני יכול לראות בהיסטוריה מה הוטען בעבר. הוא עדכן את חישוב השטחים ואת נספח התנועה וזהו כל שאר המגירות זה משנת 2023. הוא היה צריך לעדכן עוד דברים בבקשה ולא עשה זאת. התוכנית הראשונה 30/11/22 - תמ"א היה שנתיים בתכנון. הוא הגיש 30/10/24 זה דנו בפעם הקודמת כשהוא קיבל זאת לפני שהוא פנה לוועדת הערר. לא היתה הסכמה לגבי הסעיפים בגלל זה הגענו לוועדת הערר.

דיון נוסף עם עורך הבקשה:

ליאור שפירא: אתה יודע על המגירה 5500 - מכיר דבר כזה?

אסף אשרוב: ב-3 שנים לא מטעינים את זה, גם האשפה היה במגירת האשפה אומרים לנו לשים הכל על ה-100, מאזן חנייה תשימו על ה-100, אני יכול לשים גם עמודים תוכנית אחת.

ליאור שפירא: אנחנו כן רואים במגירת הדמיות כן משהו שהכנסת אבל על התמ"א.

אסף אשרוב: יכול להיות שלא עדכנתי שם.

ליאור שפירא: תראה לנו חזית אחרת, תסביר לי על סמך מה שאני רואה כאן.

אסף אשרוב: לא, פה מה שעשינו זה דופלקס והשנייה יש לה מרפסת. ההנחיות המרחביות מדברות רק על החזית הקדמית, זה דופלקס ובקומה השנייה יש מרפסת כל השאר זה בנוי, זה ההבדל.

ליאור שפירא: למה זה עומד במסגרת ההנחיות?

אסף אשרוב: כי כל המרפסות כאן הם אחת מעל השנייה, דירה מעל דירה מעל דירה.

ליאור שפירא: כל המרפסות אחת אחת לא עומדת בהנחיות.

אסף אשרוב: בהנחיות המרחביות לידיעתי זה רק בקדמי.

ליאור שפירא: תהיה בטוח.

אסף אשרוב: אם תבקשו להוריד מרפסת אחורית, אני יכול להוריד גם אותה.

ליאור שפירא: ב-18/11 התקבל מייל אליך, מה הם כותבים לך?

אסף אשרוב: אהה הנה אני רואה, ראינו לנכון בטיטות חוות דעת בפני הוועדה המקומית.

ליאור שפירא: ומה כתוב שם?

אסף אשרוב: את ההערות שהגבתי עליהן עכשיו, 9 מ"ר ועוד.

ליאור שפירא: ב-18/11 אמרו גורמי המקצוע יש לך בעייה עם ה-9 מ"ר לא, זה לא מה שאומרים, אז מה הם אומרים?

אסף אשרוב: בתור הפרקטיקה המקצועית ואני אדגיש שוב פעם, בעוד שב-3/9 דנית שלחה לי מייל שוב פעם, בעוד שב-3/9 דנית שלחה לי מייל ואמרה שיש לה הערות, תקשיב זה מה שעליך לתקן, יש לך 60 יום לתקן, או קיי. תיקנתי לא תיקנתי לא משנה מה שהיה, כבר רשום לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה מנקודה זו יומים אחרי נכנס לשיבוץ, אין דרך לעצור את זה לכאורה אין דרך, אלא אם כן אני שולח מייל ליו"ר הוועדה ומבקש לא להכניס לוועדה אין דרך התהליך הוא כזה שברגע שאני קיבלתי חוות דעת, זו חוות דעתם הסופית.

ליאור שפירא: ואתה לא יכול לשיטתך לפנות?

אסף אשרוב: יותר מזה אם תתעקש אני אחפש יש לי כמה מיילים בנוגע לבקשות אחרות. שנאמר לי בפירוש ברגע ששיבצנו אין לנו דרך להחזיר אבל לא שיבצו.

ליאור שפירא: אבל לא שיבצו.

אסף אשרוב: שיבצו מיד אחרי שיבצו.

ליאור שפירא: ב-18/11 לא שובצו.

אסף אשרוב: נכון אבל זה נכנס לשיבוץ. ברגע שקיבלתי חוות דעת זו ההחלטה.

ליאור שפירא: לא הצלחת לשנות?

אסף אשרוב: בנקודה הזו בפרקטיקה לא ניתן. אני רוצה להקריא לך מייל ב-6/11 - אסף שלום, אנא תן פתרון לחנייה תת קרקעית - לתקן הנדרש, אם לא כן נאלץ לשבץ את הבקשה בחוות דעת שלילית, ניסיתי לשכנע כתבתי ויום למחרת קיבלתי ב-18/11 את חוות הדעת. אין תיבה שאני יכול להגיד חברים אני רוצה להציג בוועדה.

אמיר בדראן: אני רוצה לחדד, זה הפרקטיקה מהצד השני, אנחנו מנסים להבין האם השלב שבו קיבלת תשובה שהתיק משובץ עם המלצה שלילית, יש לך עדיין את האפשרות לבוא ולתקן לפני או להגיד רגע אל תגישו את התיק הזה לוועדה אני רוצה לסדר את זה, אני כנראה לא אספיק לפני מועד הוועדה, תנו לי זמן תמשכו את התיק. אתה יודע על התהליך הזה, אתה עשית אותו פעם? זה מקובל על גורמי המקצוע?

אסף אשרוב: ניסיתי, אין לי ברירה לפנות לחברי הוועדה ברגע שקיבלתי חוות דעת זו ההחלטה שלהם אני חושב שהדבר הנכון זה להמשיך דיונים ככל האפשר כדי לתקן גם אם אנחנו מסכימים, גם אם לא מסכימים.

אלחנן זבולון: אנחנו לא מסכימים בדברים העקרוניים, מה חשבת לעצמך?

ליאור שפירא: עוד שאלה, איך זה מסתדר עם הפרקטיקה שהיה עם אחת ההגדות שהגשת לא היתה טובה ואז גורמי המקצוע פנו אליך ואמרו אין שינוי אמרת אופס הגשתי בטעות תוכנית ישנה ותיקנת אחר כך.

אסף אשרוב: במקרה הספציפי הזה כן היתה אצלי תקלה בתוך המערכת זה היה בתוך ה-60 יום שהם נתנו לי אפילו טיפה אחרי, דנית נתנה לי עוד מספר ימים על מנת שאני יתקין, שלחתי למה מייל עוד לפני שזה שובץ.

ליאור שפירא: תמשיך על עוד סעיפים על הגדרות.

אסף אשרוב: אני לא חושב שהבין שאצלי זה ב-1.65 מהמפלס.

אלחנן זבולון: אתה בתחילת המסלול מוציא תיק מידע, נכון?

אסף אשרוב: כן.

אלחנן זבולון: כתוב לך שעליך לתכנן פלסו חניות.

אסף אשרוב: נכון.

אלחנן זבולון: מה אתה אומר לעצמך, מי הם בכלל, אני מתקדם?

אסף אשרוב: לא.

אלחנן זבולון: אז איך הגעת למצב שאתה מתכנן 3 פעמים מבלי לחפש פתרון חנייה ואתה מתקדם.

אסף אשרוב: קודם כל בתיק המידע אני לא חושב שהם בכלל סוברים להחליט לא לתת חנייה או קיי תיק מידע הוא תיק מידע כללי שנותן מידע רחב מאוד ואמר לתת את כל הנתונים שיעמדו בפני המתכנן הוא צריך לקבל לטוב ולרע וזה מה שיש לו אלה ההנחיות וטוב שכך הם עושים היו שנים ופה יש פרקטיקה מסוימת ואני חושב שטוב שנדון בזה בדיון ציבורי כדי לתת את המענה גם למתכננים גם לאזרחים גם ליזמים גך למבקשים גם לכולם כל המערכת שאנחנו נדע את הדרך שבה הוועדה המקומית מתייחסת עד היום לדעתי ב-5 שנים האחרונות פחות או יותר בשכונה הספציפית הזאת כל בקשה שאני הגשתי בלי חנייה כיוון שהגישה השתנתה לפני כן. מ-2005 אותו פסק דין של בית המשפט העליון לגבי כופר החנייה הוחלט באופן חד משמעי שמי שמבקש הקלה יתן לנו חנייה תת קרקעית ועשינו חניות תת קרקעיות בהכל השתנתה המדיניות הלך הרוח - הועדה המקומית הקודמת נתנה את האפשרות לא לעשות חנייה אני חושב שזה נכון, הפרקטיקה השתנתה, היתה תפיסת עולם, לא הגשתי כי אמרתי שיטת מצליח. בשכונה הזאת הגשתי עוד 20 בקשות אותו הדבר דרך אגב יש לי עוד בקשות שמחכות משנת 2023.

ליאור שפירא: תסביר לנו על עניין של הגדר בחזית המערבית.

אסף אשרוב: לא ניתן לאשר גדר בחזית המזרחית, היא 3 מ' גובה כי לשכן שלי יש רמפה, אני לא יכול להוריד לו את הרמפה ואני צריך לפחות 1.10 מ' זה מה שעשיתי.

אמיר בדראן: אני מנסה רק לעקוב אחר כך כדי להבין מה שאתה אומר אם הבנתי אותך נכון, אתה אומר יש רמפה היא כנראה עמוקה היא עולה בגובה ואז שמת את 1.10 מ' שמותר לך בגדר.

אסף אשרוב: אני יכול 1.10 מ' כן, החוק אומר שזה 1.50 מהשכן אבל השאלה היא אם זה מהצד שלי, בכל מקרה במקרים כאלה יש לי רמפה קיימת, הגובה הזה נוצר מסיבה פשוט שיש לו רמפה. אין לי דרך אחרת לעשות את זה.

אמיר בדראן: אבל אם יש לו רמפה למה אתה צריך גדר?

אסף אשרוב: כדי שאדם שעומד פה לא יפול.

ליאור שפירא: בצד השני?

אסף אשרוב: בצד השני, אתם רואים יש לי 1.50 מ'.

ליאור שפירא: איפה אתה רואה שכתוב 1.50?

אסף אשרוב: 1.50 מ' כי זה גם שיפוע, חותם ולוקח אחריות. הנמכתי ככל האפשר מהשכן כדי שתהיה דירה נמוכה יותר. הבקשה הוגשה ללא גנים ונוף. אני כתנאי של תנאי סף - אני חייב להגיש.

ליאור שפירא: תודה רבה.

דיון פנימי:

אוסרת שפי: אני רוצה לומר דבר אחד במסגרת תיקון 101 הכפיף את כולם ללוחות זמנים מה שראיתם פה, תהליך מזהים של בקשה שמגיעה מועדת ערר לדיון מקבלת את האפשרות לבצע תיקונים ומקבלת את חוות הדעת, מספיק זמן כדי להמשיך לתקן את התיקונים, יש 2 דברים חשובים שאנחנו צריכים להבין זה א' בסוף אני חזרתי ואמרתי האחריות החד משמעית היא של עורכי הבקשה הם לא ידעו הם לא הבינו זה הסמכות שלהם זאת החובה שלהם זאת אחריות המקצועית שלהם ואם הם חושבים שמשהו שאנחנו אומרים בשיקול הדעת ובמקצועיות של גורמי המקצוע שלנו לא נכון לגמרי יש להם את הבחירה את האפשרות לפנות לועדת ערר כמו שקורה במאות תיקים יש אלפי בקשות בשנה גורמי המקצוע יודעים מה הם עושים והדבר החשוב הנוסף לוחות הזמנים בקשה להיתר שמקבלת את האפשרות לתיקונים במקרים שמאיר תיאר מממשים את זה וחייבים להתקדם בסוף שוב או לאישור הבקשה ואז לא יהיה ערר ואם מתקדמים עם הבקשה ומאשרים אותה ובסוף כן מגיעים לערר כל הדיון הזה על חוות הדעת המקצועיות יעשו בועדת ערר כמו שקרה שוב במקרה הזה באלמנטים בהם הוא בחר להגיש את הערר. ההקלה, הניוד, באלמנטים הנוספים ששיקול הדעת נשאר בידיים שלנו חזרנו לדיון כאן.

אמיר בדראן: אני רוצה לומר 2 דברים עיקריים, אחד, היום הייתה לנו כחברי ועדה ההזדמנות להסתכל על הדברים האלה מזווית אחרת. אנחנו בדרך כלל מסתכלים מזווית מסוימת, זווית של גורמי המקצוע, מהדרפטים שאנחנו מקבלים, אולי גם מנסיון אישי אבל לפעמים לראות את התמונה יותר כוללת, יותר רחבה ואני מאוד מברך את יו"ר הועדה על המהלך הזה, אני חושב שזה מהלך מאוד ראוי. מצד אחד, גורמי המקצוע עושים עבודה מצוינת, גוף מכובד, מוערך מהווה סוג של דוגמה זה ראוי לומר מצד שני הדיון של היום בא לשם את האור על דברים שאולי אנחנו מפספסים, לא בהכרח שאנחנו עושים את הדברים לא נכון, יש גם מחיר לטכנולוגיה. עצם זה שעברנו לשיטה, זה כבר כמה שנים שאנחנו מטעינים את הדברים מרחוק והכל עובר בדרך הנט, להכל יש מועדים זה מצוין זה יעיל אבל יש לזה גם מחיר, שלפעמים אתה מדבר "למפה" זה מה שיש, יש מערכת ממוחשבת אתה מטעין וזה מה שיש. אבל נכון יש מי שמטפל בתוף לפעמים ניתן ליצור איתו קשר טלפוני או לפעמים ניתן ליצור איתו קשר במייל אבל זה לא כזה בשיתוף פעולה, והסוגיה שעלתה היום במסגרת זה מתי אפשר כן לתקן אחרי שניתנה החלטה לשיבוץ זה אבוד או לא אבוד, אלה דברים שאנחנו חשוב שנחדד אותם, לא יודע איפה הנכון אני לא בפרקטיקה, אבל מה שאני כן יכול להגיד לכם מהניסיון האישי שלי גם אני הייתי שותף במהלך של בניית בניין ואת הסוגיות שהוא העלה כאן, אני לא נכנס למקרה הספציפי, הם סוגיות שאני שומע מאנשים אם זה מאנשי המקצוע קשה לייצר מפגש, מאוד קשה לייצר שיח שיש בו פערים מסוימים של תפיסה בין גורמי המקצוע לבין הדרישה שלהם, במידה ויש איזשהו פער אז אפשר להיפגש, אפשר לדבר, לנסות לפתור את זה. אני לא יודע אם זה קורה במציאות, אחרי שאמרתי את כל זה אני רוצה להגיד שאני מאוד מעריך את העבודה שאתם עושים.

מאיר אלוטיל: קודם כל, אני שמח שעמדנו במילה שלנו ולא הגבנו בזמן שנטענו פה טענות, חלקם היו רחוקות מאוד מהמציאות ואני אגיד את זה עכשיו ברוגע ודווקא הם נאמרו בצורה קיצונית ואולי לגרור אותנו לאיזה ויכוח שקצת יטשטש את העובדות, אנחנו מדברים עם עורך בקשה מאוד מנוסה, מאוד מעורה שיש לו דלת פתוחה לא בגלל שהוא מעורה ומנוסה, הוא תמיד נמצא אצלי ובזמנו היה אצל הלל. זה ממש לא הדוגמא, הוא ניסה אולי לתת לכם תמונת מצב על עורך בקשה רגיל שמקבל את ההזדמנות, יש תקשורת ומתקן, על אחת כמה וכמה אותו עורך בקשה שמטפל בהרבה בקשות ואני לא רוצה למנות את מספר הפעמים שהוא היה אצלי במשרד ושאלתי אותו את השאלה הפשוטה, אתה רוצה לתקן אז תתקן, לא אני רוצה להמשיך להתווכח על הסעיפים האלה והאלה אז אמרתי לו זה חוות דעת, הוויכוחים יהיו בוועדת הערר. עכשיו מדובר במישהו מאוד מנוסה שאתם תוך ההצגה של הדברים אתם כאילו לא שמתם לב שהוא לא מסכים עם ההנחיה המרחבית, הוא לא מסכים עם חישוב השטחים, הוא לא מסכים עם חוות הדעת של מכון הרישוי, עזוב את ה"תקן", זה שולי, המבקשים שלו שיושבים בחוץ הם כאילו לא בדיון אבל הם אלה שמנחים אותו, מי שמוביל את האירוע זה לא האדריכל הוא לכאורה מקדם את

האינטרסים שלהם, אם הם היו רוצים בניין ולהוציא היתר הם כבר היו שם, יש שם איזה התעקשות שאולי הוא תמוצה בוועדת ערר אבל אנחנו גם צריכים להתקדם, נתנו את חוות הדעת בכמה וכמה מופעים, הוא היה אצל אלון, אצל דנית והוא אצלי, והוא היה אצל הלל היו כל כך הרבה פגישות בנושא הזה אבל אין הסכמה מבחינת היזמים לפתרון שהוצע לו ולכן גם היום אם הייתי שומע או שאתם הייתם משתכנעים שכל מה שהוא רוצה זה לתקן את הבקשה, בבקשה, אבל הוא לא אמר את זה, הוא אמר אני לא מסכים על פתרון החניה, אני לא מסכים עם שיטת חישוב השטחים, אני לא מסכים עם המרפסות כל נושא הגדרות, לא סתם נכתב מה שנכתב הכל ואפשר לתקן, אבל צריך לתקן. וכל הדיון הזה ששתקנו השתיקה שלנו לא הייתה הסכמה, השתיקה שלנו הייתה לתת לו להשלים את דבריו אבל זה ממש ממש לא האירוע, אנחנו נשמח לאשר עוד בקשה כמו הרבה בקשות שאנחנו נלחמים עליהם. ודרך אגב, התיק הזה, אתם יודעים כמה בקשות לא מתקדמות בגלל שאנחנו מעלים את הגריעה עם החוסר הסכמה לא רק עם הרצון לתקן, אנחנו נמשיך עם זה בסדר, וכנראה תחליטו מה שתחליטו, אם זה עוד פעם לתקן שלא יתוקן כי אין כאן הסכמה כי הוא לא הונחה ככה על ידי המבקשים שלו או לא יודע יש להם רצון אחר או ועדת ערר ונמשיך לטחון את הזה, אבל המאמצים שלנו להתאבד על כל בקשה ולאשר כל בקשה לאפשר לתקן, תקשורת לא דרך טכנולוגיה, ממש לא. פיזית שמגיעים אלינו ואנחנו קשובים ומכתבים שאנחנו מוציאים שנפלה טעות, אין כזה דבר נגעת נסעת, מה פתאום אנחנו נעצור את זה שניה לפני הדיון ונגיד ואללה יש פה משהו, אנחנו ניתן הזדמנות זה הדרך שלנו וזה לא פופוליסטיקה ולהגיד כל מיני אימרות כאלה כאילו אנחנו פה רואים משהו ולא מסתכלים.

מיטל להבי: אנחנו לומדים הרבה על העבודה הקשה שאתם עושים על הצורך לדייק כל היתר במטרים ובגבהים ובמידות ולדעתי זה משהו שהוא לא פשוט וזה להבין מה זה אומר, זה בהחלט דבר מהותי. עם זאת אני אגיד שאנחנו פה מחליטים על הנחיות מרחביות למשל אני למשל לא מבינה את ההשלכה של הוראה מרחבית כמו הגבהה של 1.20 על רמפה של חנייה או לא רמפה של חנייה ואז אין את האפשרות לרדת, אני לא אשת מקצוע, אני לא מבינה כל דבר כזה מה המשמעות שלו, אנחנו נמצאים בעולם שלחלק גדול מהדברים שלנו אין מנגנון של התנגדויות אין מנגנון של המדיניות אין מנגנון של התנגדויות של הנחיות מרחביות ואין לנו קונטרה בדברים האלה של אנשים שעובדים בזה ביום ויום ואולי מבינים את ההשלכה של ההגיון שלנו שהוא טוב שהוא לא טוב שהוא אחר, אני אפילו לא אומרת טוב, לא טוב, מה ההשלכות בשטח וזה משהו של מה שאני לוקחת מהדיון של היום וגם אליך ליאור שיכול להיות שיש דברים מסוימים ששווה לייצר שולחן עגול עם בעלי מקצוע לפני שמביאים להם משהו שאין לו סמכות התנגדויות ולשמוע קבלנים, יום אחד שמעתי אחת מהתאחדות הקבלנית מלינה על ההליך של ההיתר של עקירת עץ או כריתת עץ אחרי שיש היתר לבניין ואז זה מעכב אותם, יש כל מיני דברים שאנחנו צריכים להבין אותם יותר וזה בקטנה ולא רק לעסוק במגדלים הגדולים וכל הדברים האלה זה עניין אחד, העניין השני אני חושבת שחלק מהיוכוחים פה הם לגיטימים לבוא ולהגיד אני סופר, אלא אם כן תגידו זה בחוק. שאלנו אם גובה חלל כפול נספר פעם אחת אבל הקירות שלו נספר פעמיים אמרו לנו לא, זאת הפתעה מאוד גדולה היא נוגדת את ההגיון שלי של בן אדם פשוט עם החלל נספר, זה ה-9 מ"ר.

אלון טל חנני: זאת טענה שלו, זה לא תואם את המציאות אני לא סומך על מילה שהוא אומר.

אמיר בדראן: ממה נובעים 9 מ"ר ממה שהוא אומר, אתם יודעים, אתם בדקתם את הבקשה אתם יודעים ממה הם נובעים ה-9 מ"ר.

דנית יעיש: לא בדקנו את זה בדיוק אם זה הקירות או לא הקירות.

אמיר בדראן: אם הוא אומר, הפער בינינו 9 מ"ר וה-9 מ"ר הם בדיוק אותם קירות שסופרים פעמיים זה אפשר בנקל.

אלון טל חנני: איפוא הוא אמר את זה, לאורך החדושיים האחרונים?

מיטל להבי: סליחה אני אשאל אותך, לא במקרה הזה, במקרה אחר שיש דופלקס סופרים את הקירות פעמיים כאילו סופרים את כל הגובה? אז כן, אז לא סופרים את החלל הכפול אבל סופרים בקירות הכפולות זאת תשובה נורא ברורה.

אלון טל חנני: אנחנו לומדים את זה בבית הספר בתקנות בחוק תכנון הבנייה, זה חלק מהמקצוע שלנו. הוא אמור להיות דוגמא למגיש והגשת בקשות ולא הדוגמא למופת לחוסר הגשת בקשות ולתהליך פגום.

מיטל להבי: אני רוצה להיות הדוגמא ולמזכרת להלכה חיה להתאמץ החוק להגיון. אומרים את זה בחקיקה, אומרים את זה בדת ובמדיה שצריך להתאים את ההלכה לחיים היום צריך להבין שיש ילדים של פונדקאות של הומואים יש כל מיני הלכות חיות שצריך לחיות אותם, צריך להבין גם בתכנון ובנייה מהי הלכה חיה ואני מזמינה שאתם חושבים שהם בעייה שצריך לתקן אותם בתקנות החוק לתכנון ובנייה ההגיון שלא נספח חלל ונספר קירות הוא לא הגיון שמובן לי, כי חלל זה שטח וקיר זה מסגרת אז אני לא מבינה את זה, אולי אתם מבינים את זה וזה ההלכה אבל אני אומרת שאני חיה בעיר, מגדל אור, מובילה דרך, אני שיניתי את חוקי התכנון בקשר להקמת עמדות טעינה לאוטובוסים חשמליים, למה כי היה אפשר ואם הייתי נשארת היה אפשר לא היה לנו אוטובוסים חשמליים התפקיד שלנו מדי פעם זה ללמוד מכם ללמוד מהשמיעה של השטח מה צריך לשנות או מה נכון לשנות כי אתם תגידו לנו את זה ואנחנו נפעל מטעמכם אז אני אומרת שיש פה דברים של באמת, שמעתי את מאיר ואני מבינה את התשובות ככה זה החוק ויש ויכוח אבל אני גם מבינה איפה נמצאים הקונפליקטים עם החנייה למשל הסתכלתי על התרשים של הבניין על הקרקע האמת הרבה פעמים שמעתי על מגרשים הרבה יותר גדולים שאי אפשר להכניס חנייה אז זה מאוד ברור לי מאיפה זה בא המחשב השבכל היתר בנייה גם לי שבסמטה כתוב על חנייה מה לעשות ואללה נבוא לעשות חנייה אי אפשר לעשות אפילו לא הסכימו לעשות חנייה, אז אני באה ואומרת זה שבכל תיק מידע רשום הכל מכל עד כדי כך שאי אפשר להבין מה רשום זה דרכו של תיק מידע שיכיל את הכל הוא מכיל מידע מתב"ע ח' מה לעשות, עכשיו אני מציעה באמת מעבר לשיחה על הדבר הזה עבדתי פעם עם שמאי אסיף והיה לו, וזה אני מפנה אליך, תמיר קהילה, היה לו נוהל שהוא היה מוציא מידע רישוי פעם ב-3 חודשים הוא היה מוציא מידע שכולל את כל התובנות החדשות שהתבררו בדרך למשל אם נתקלת בהמלצה של הצוות שלא נראית לך אתה יכול לבקש למשוך את התיק לטובת תיקון, לא יודעת מה, אמרתם את זה, אם המדידה חנייה לא חנייה, עמדה השתנתה במשהו להגיד את זה להגיד את זה יש דברים שאנשים צריכים לדעת אותם בצורה מאוד ברורה שצריך להוציא דף אלון יש לי מזכרת אפילו מהשניים האלה, זה מאוד יפה, אני יכולה להראות לך איך זה היה נראה זה מאוד יפה שאנשים יתעדכנו בדברים החדשים שאתם מייצרים בתהליכי עבודה, זה מאוד חשוב שהמידע יהיה רוחבי ולא היה שייך למישהו אחד כי יש מישהו שיוזע להרים אלי טלפון או אליו או אליו ולהגיד תמשכו את התיק אבל זאת לא הדרך הם צודקים שדרך המלך זה לפנות אליכם וצריך שזה יהיה ברור.

אביגדור פלדמן: אני ממליץ לכם לקבל החלטה לאמץ את העניין של ה-9 מ"ר אני ממליץ בניגוד להשקפת עולמי להודיע שאינכם מקבלים את עניין המרפסת שם בדופלקס למרות שאני אוהב את זה מאוד, לשבור את החדגוניות ולעומת זה אני מאוד ממליץ לכם בגלל ההנחיות בעקבות ההנחיות המרחביות כן את ה-1.20 ללכת על כופר לנושא החנייה ולראות איך הוא מגיב על יתר הדברים ולהודיע אני מצטער אני חוזר על הצעתו אם כל הכבוד והצוותים יודעים את דעתי עליהם הטובה מאוד לתת שהות של חודש ימים לגמור את שאר הדברים ולבוא אז לפה החלטה פעם אחרונה ולגמור עניין, תודה.

ליאור שפירא: אנחנו נחלק את האירוע הזה ל-2 האירוע המיגורי שחל על כל העיר מה שאנחנו למדנו נעשה בישיבה אחרת נגזור מסקנות שהחברים העלו לכאן גם המגירות זה דבר שמרתק אותי אולי כל השיח שנעשה בגין המגירות אלה, מה שכאן הייתי ממליץ לחברי זאת המלצה כפולה. זה לאפשר לו כפי שאביגדור אמר את ה-30 יום שהוא עכשיו בדיוק מה הכוונה, לתקן את הבקשה, כתוצאה מכך יכול לקרות 2 דברים, אוקיי, אחד הוא יכול לעמוד על עמדתו ולא לתקן ואז בעתיד לדעתי מצבנו יראה הרבה יותר טוב בועדת ערר, האופציה ה-2 הוא כן מתקן בדיוק כמו שהוא שמע כרגע את כל הדברים האלה והצלחנו לאשר תוכנית שנגררת המון המון שנים, אם הוא מתאים את זה ל-13 סעיפים.

מיטל להבי: בואו נחליט את מה הוא צריך לתקן?

ליאור שפירא: את הכל.

מיטל להבי: לא, אביגדור הציעה.

ליאור שפירא: אני לא מקבל, אני אמרתי לך, אגב.

מיטל להבי: עמדת החנייה אתה מקבל?

אלחנן זבולון: כי הנחיות מרחביות מגבילות אותי בהגבהת המגרש ואי אפשר לעשות ירידה, אתה רוצה שאני יעשה? אתם אומרים שיש פתרון? אם יש פתרון אז כל מה שהוא אומר.

מיטל להבי: מאתגרים אותי בגלל ההחלטות שלנו שאנחנו רוצים חנייה.

אלחנן זבולון: כל הכבוד להם שהם מיישמים את המדיניות שאנחנו רצינו כל הכבוד להם.

אלון טל חנני: אין בעייה לתכנן במגרש הזה חנייה, היה מספיק שנים הייתי מצליח לתכנן כאן פה בניין תנאים הנחיות מרחביות תואם כל מה שצריך וכלכלי.

ליאור שפירא: אלון, לא, אני מחזק את דברך, הוא אמר אני יכול לעשות 4 חניות.

איריס גלאי: הוא רוצה בקומת קרקע - אי אפשר לאשר, אבל אם יש לו בעייה עם הרמפה שינסה מעלית.

מיטל להבי: נווה שאנן במקום מעלית אני הייתי אומרת לכם מה הייתי עושה, כי זה לא חוקי.

ליאור שפירא: אבל אני רוצה להתחבר לדבריו של מאיר, אבל מאיר הסביר לנו, תשמע יש אבנים גדולים הוא לא שמה, בואו נראה ממה שאנחנו נותנים לו, למה זה מצטמצם זה יחזור אלינו בין כה וכה לקבל המלצה חיובית או שלילית לא יודע מה יהיה הדינמיקה עד אז, נראה, לפחות נעמוד את הדברים האלה כך אני מבין שאתם לא מקבלים את עמדתי, אני יודע שאת ה-9 מ"ר האלה אני יודע שאני אקח אותם מה-1000 והמרפסת המדלגת אני יודע להעלים את המרפסת אז בואו נראה מה בתוך ה-30 ימים האלה הוא ידע לעשות את כל הדברים שדיברנו, זה גם סוג של בוחן מבחינתנו.

אמיר בדראן: זה אחד מהדברים שראינו שיש פער בין התפיסה.

ליאור שפירא: אז זה יבוא אלינו ואז נקבל את ההחלטה.

אמיר בדראן: נבוא לזה עוד פעם לדון בזה.

ליאור שפירא: בין כה וכה הוא צריך לבוא לכאן ועד פעם, אלא עם כן, אתה רוצה לסרב לזה כרגע.

אמיר בדראן: לא הבנת אותי, כל הדברים שאמרת עד עכשיו אני מסכים.

ליאור שפירא: אני לא אמרתי כלום, הוא אמר.

אמיר בדראן: אם אנחנו באמת רוצים להיות במקום שאנחנו רוצים לעשות סוף עם הדבר הזה, כי אנחנו לא רוצים שזה יימשך.

ליאור שפירא: זאת החלטה שלו לא שלנו.

אמיר בדראן: בסדר אנחנו רוצים לאפשר, כרגע שהוא לא יפול, אני שם, נכון בנקודה הזו. צריך לחדד את 2 הדברים שהוא אמר לגבי המרפסת ולגבי ה-9 מ"ר זה הבנו, רגע, החנייה, כרגע הסוגיה הזו היא באיזשהו מקום של לא יודע, החוות דעת המקצועית אומרת שאפשר לייצר פה הוא אומר אי אפשר ליצר פה השאלה מה אנחנו מוכנים לאפשר.

אלחנן זבולון: הוא אמר ככה, ירידה אני לא יכול מעלית אתם לא רוצים חנייה חלקית, אני גם ככה צריך לקחת אותכם להחלטה של החנייה בלי כופר. שיסתדר עם מעלית, מה קרה, יש עדיין מעליות בעיר שעובדות, תלכו לראות מעלית ברחוב פקיעין עובדת.

ליאור שפירא: אני סומך עליהם שאם זה יהיה הבעייה הם יבואו לדבר איתנו.

אמיר בדראן: או.קיי, זה דבר אחד לגבי העניין של המרתף עוד פעם זה כבר היה יותר מדי בשביל לשאול אותו על נושא המרתף ולהתקדם, יש פה נקודה מסוימת שבה אתם מתחילים למדוד ואתם חלוקים עליה.

אלון טל חנני: כן, הוא לא הציג את הנתונים בבקשה, בהתאם למצב.

אמיר בדראן: הוא אומר 1.65 אין לי דבר כזה. אתם אומרים מה פתאום בתסריטים שלך זה מופיע זאת אומרת שאתם חלוקים על איפה מוודים.

אלון טל חנני: הוא הגיש מדידה משנת 2022 ולמיטב זכרוני חלק מהמדידה היא רק במגרש שלו ולא נמדדו המגרשים הגובלים לכן אנחנו לוקחים בקשות שכבר התקדמו במגרשים הגובלים ופותחים את המדידה שלהם כי

לא יוגש לנו ואז אנחנו הגובלים רואים את המצב הקיים, אם יש לי במגרש בקשה להיתר מלפני 3 שנים והוא מציג לי מה שהיה לפני שבנו בבניין, אבל הבניין הזה כבר בנוי ולכן המידע שאני מקבל ממנו אינו מדויק.

אמיר בדראן: הרי המפות האלה יש להן תוקף כשמסתיים התוקף הוא חייב להביא מפה חדשה, לא? אתה מציג לי משהו שלא מסתדר עם המציאות.

מאיר אלואיל: אני רוצה להתייחס, רק להבנה שלנו, לא שמעתי מהאדריכל ואו מהיזמים שלו שהם בחרו כן לשתוק, אמירה, תנו לי לתקן את הבקשה לפי ההערות לא שמעתי אמירה כזאת. שמעתי שהם גורסים שהפתרונות שלהם לגבי מה שאמרתי האבנים הגדולות הם עומדים עליהם, למשל נושא של החנייה. המשמעות, אני אומר את זה מבחינתנו, העבודה שלכם והעבודה שלנו זאת אותה עבודה, המשמעות היא שאם הוא נגיד לו ההחלטה היא שמאפשרים לך לתקן את הבקשה לפי הריג'קטים שקיבלת ואם הוא עכשיו מחליט להוריד 3 סעיפים או 2 סעיפים קטנים או מינוריים.

ליאור שפירא: תחזור אלי עם המלצה שלילית.

מאיר אלואיל: ועכשיו מה שיקרה זה שנחזור לדיון ואז אולי כנראה נדחה את הבקשה, אולי, לא בטוח ואז הוא יגיע לערר, זאת אומרת הדבר היחידי שהשתנה שבזמן הזה שהגענו לערר 1 והגענו לערר 2 לא התקדמנו לבקשות נוספות ולכן אנחנו רוצים לטפל זה לא העבודה שלנו יש לנו עוד בקשות שממתינות, מה שאני אומר שאנחנו נעשה סיבוב כדי להגיע לערר זה המשמעות.

ליאור שפירא: אבל אם תדברי כולכם יחד זה לא ישכנע אותו ככה זאת עמדה שאני לא מקבל אני הבנתי אחרת, גם אם הוא לא אמר. ניקח את עמדתך שהיא הנכונה אוקיי, אז הוא לא יטעין שום דבר וזה לא יהיה לכם דקה עבודה, ואנחנו נבוא עם אותו הדבר.

מאיר אלואיל: ברור שהוא יטעין.

ליאור שפירא: אז לכן הוא כן רוצה לתקן אם הוא לא רוצה לתקן הוא לא יטעין כלום.

אלון טל חנני: חשוב שתבינו שאני מטפל בבקשה 4 שנים מתוכם שנתיים היה אצל עורך הבקשה כי הוא הגיש משהו שאי אפשר, אז זה חלק ממה שגורם לנו להיראות לא טוב גם עכשיו זה יראה שטיפלתי בה עוד אבל בחוץ זה ככה נראה. ואז אומרים ברישוי אומרים לוקח 4 שנים להעביר בקשה.

מאיר אלואיל: הלואי ויאשר את זה בוועדה הבאה.

ליאור שפירא: אני רוצה לסכם, להבנתי מעוד שבועיים הפרוטוקול של הדיון הזה ישוחרר, הוא כבר גם יראה את ההתייחסות של כולנו והוא יקרא אבל זה יקרה הפרוטוקול החלטות אלא על פרוטוקול שידע לגופו של עניין מה מציק לנו אבל זה יקרה עוד שבועיים, עוד נאפשר לו את החודש הזה לתקן. אנחנו מאפשרים לו מהיום חודש וחצי לתקן את הבקשה כפי שהיא מופיעה בעמודים 393-394 נשוב ונדון בחודש מרץ בעניין.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25 מתאריך 14/01/2026

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת לפי כל הסעיפים בחו"ד, עד תאריך 28.2.26

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

דנית יעיש: עורך הבקשה היה בתאריך 14/01/26 ושוחחנו איתו. הם הגדירו שעד 28/02/26 הוא צריך להעלות בקשה מתוקנת ועד היום לא העלה תיקון. אלחנן זבולון: חוות הדעת, לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה מאחר ולא בוצעו תיקונים הנדרשים בדיון הקודם במסגרת המועד הנקבע ע"י הועדה עד תאריך 28.02.26, שכן:

1. הבקשה לא תוקנה בהתאם להחלטות הוועדה וועדת הערר, לא הוגשו תכניות מתקנות הכוללות מענה מלא לסעיפי השלילה וההערות שנמסרו לאורך ההליך.
 2. חרף פרקי הזמן וההארכות שניתנו לעורך הבקשה לאחר החלטת ועדת הערר, לא הועלו תיקונים כנדרש במסגרת הזמן שנקבעה.
 3. בעקבות החלטת ועדת הערר ניתנו לעורך הבקשה מעל ל-60 ימים לצורך קיום פגישות, תיאומים והגשת תכנון מתוקן, אך בפועל, במהלך תקופה זו לא התקיימו פגישות/ תיאומים מול הצוות המקצועי.
 4. התכנית שהועלתה אינה נותנת מענה לכלל סעיפי השלילה שנמסרו, ובין היתר:
 - קיימת חריגה בשטח עיקרי בשיעור של כ-9 מ"ר מעבר למותר, המהווה סטייה ניכרת.
 - קיימת חריגה בתכסית הגג בשטח של 1.13 מ"ר מעבר למותר, המהווה סטייה ניכרת.
 - לא ניתן לאשר מרתף הבולט 1.65 מ' מעל פני הקרקע בניגוד להוראות ע/1.
 - קיים סירוב מכון רישוי בנושא תנועה; נדרש פתרון חניה לרכב פרטי (9.33 מקומות ו-1 מקום נכה) אשר לא הוצג.
 - המרפסות אינן תואמות את ההנחיות המרחביות, מרפסות מדלגות ומעוצבות באופן שונה בין הקומות והחזיתות.
 - לא ניתן לאשר מילוי אדמה בגובה 1.00 מ' בניגוד להנחיות המרחביות וללא הצדקה תכנונית.
 - לא ניתן לאשר גדר בחזית המזרחית בגובה 3.23 מ' בניגוד למדיניות הוועדה.
 - לא ניתן לאשר גדרות בחזית המערבית בגבהים של 2.53 מ' ו-1.83 מ' בניגוד למדיניות הוועדה.
 - הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף וללא דוח אגרונום, למרות שעל פי מערכת ה-GIS קיימים עצים/שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע את ערכם לפי צו נופי.
 - חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואינו מציג את כלל הבינוי בקומה, לרבות חללים עוברים והקירות המקיפים אותם, כנדרש בתקנות חישוב שטחים.
 - המידע המוצג בנושא פיתוח שטח, מפלסי מגרשים גובלים וקו קרקע טבעית אינו תואם את המדידה והנתונים הקיימים בנושא גבהי הפיתוח.
- * ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה ולמבקש ביום 18.05.2025.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0386	תאריך הגשה	18/02/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הריסה	

כתובת	רלב"ג 15, רלב"ג 15א	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6973/104	תיק בניין	3513-015	
מס' תב"ע	1, 2472, 2707, 590, 9026, 9142, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	270.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנדה אחיא בע"מ	אזור התעשיה 1, רמת גן
בעל זכות בנכס	בנדה אחיא בע"מ	אזור התעשיה 1, רמת גן
עורך ראשי	אורי שלום	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	יגאל בן דוד	דור ודורשיו 6, ירושלים 9311706
מורשה חתימה מטעם המבקש	חוה בן דוד	דור ודורשיו 6, ירושלים 9311706

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף וחתום ע"י 75% מבעלי הזכויות בנכס ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. בנוסף, נשלחו הודעות לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

לבקשה מצורפת חוות דעת משפטית, המבוססת על פסק דין חתום של בית המשפט מיום 23.09.24, לעניין הזכויות בנכס. עם זאת, נסח הטאבו טרם עודכן בהתאם.

לצורך קידום הבקשה, צורפה לחוות דעת המהנדס התייחסות של השירות המשפטי, אשר אישר את המשך הטיפול בבקשה בכפוף להשלמת חתימות כלל בעלי הזכויות בנכס, כנדרש בתקנות, עד למועד מתן ההיתר.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 25.07.2024)

המלצה לתת היתר

תצ"ר בגוש 6973 חלקה 104 לצורך הפקעה תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.12.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 104 בגוש 6973 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות לשטח ציבורי
הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

מגירה 2500

סומן שטח ההפקעה בתכניות ובחתכים ע"י וצוין "קו מגרש לפני הפקעה" ו "קו מגרש אחרי הפקעה"

בשלב תעודת גמר

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

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.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף
נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

מהות הדיון הנוסף:

מובאת לדיון נוסף, לאור החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מס' 2-26-0005 מיום 25.03.2026, במסגרתה נקבע
לשוב ולדון וזאת לצורך בחינת סוגית הסכמות.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאור החלטת הוועדה מיום 25.03.2026, במסגרתה הוחלט להוציא את הבקשה מסדר היום ולבחון את
סוגיית ההסכמות, זאת מאחר שהבקשה הוגשה טרם השלמת הליכי הרישום בטאבו בשל נסיבות
פרוצדורליות, מובאת הבקשה לדיון נוסף.

בהתאם לכך, הוגשה חוות דעת משפטית המאשרת את המשך קידום הבקשה, ולפיה:

לאור הנסיבות החריגות המובאות במכתבו של ב"כ מבקשת ההיתר מיום 24.3.26, על פיו מבקשת ההיתר
רכשה את מלוא הזכויות בנכס בהתאם לפסיקתא חתומה של בית משפט מיום 23.9.24, אך הליכי הרישום
טרם הושלמו בשל נסיבות פרוצדורליות, ניתן לקבוע את התנאי של חתימת כל בעלי הזכויות כנדרש בתקנה
2 (9)(א)(3) לקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002, כתנאי להיתר, באופן שלא ניתן
יהיה להוציא את היתר הבניה בטרם ירשמו הזכויות במגרש על שם מבקשת ההיתר.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י דנית יעיש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור, בהתאם לחו"ד השירות משפטי, לאור הנסיבות החריגות המובאות במכתבו של ב"כ מבקשת ההיתר מיום 24.3.26, על פיו מבקשת ההיתר רכשה את מלוא הזכויות בנכס בהתאם לפסיקתא חתומה של בית משפט מיום 23.9.24, אך הליכי הרישום טרם הושלמו בשל נסיבות פרוצדורליות, ניתן לקבוע את התנאי של חתימת כל בעלי הזכויות כנדרש בתקנה 2 (9)(א)(3) לקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002, כתנאי להיתר. לא יהיה ניתן להוציא את היתר הבניה טרם השלמת רישום הזכויות במגרש על שם מבקשת ההיתר.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור ממדי המגרש.
 2. הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין מ-3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות.
 3. הקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי.
 4. הקלה להקטנת קווי הבניין מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת נסח טאבו מעודכן לפיו כל הזכויות במגרש נרשמו על שם המבקשת.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הצגת נסח רישום מקרקעין על פיו כל הזכויות במגרש רשומות על שם מבקשת ההיתר. ככל שהזכויות לא נרשמו, יש להציג את חתימת כל בעלי הזכויות במגרש על הבקשה להיתר
2	פקיד היעירות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לשצ"פ - גן שפירא בתנאים הבאים: - העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אגף אורי שטיין - פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אגף אורי שטיין - פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד - בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה

#	התנאי
3	מפרט העתקה לעצים 1,3,7 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי 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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו, כולל העצים להעתקה בשצ"פ הצמוד.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	1) הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית.
	2) הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר.
4	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
	2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
	3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

הריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור המכיל:
• בקומת המרתף: חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים, מדרגות שטח נלווה לשתי יחידות דיור מעל; • לגובה כל הקומות מעל הקרקע: מעלית רגילה; • בקומת קרקע: חדר אשפה, לובי מגורים, 2 יחידות דיור המכילות: ○ יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ובו חדר משחקים, חדר ללא ייעוד וחצר אנגלית; ○ יחידת דיור אחת עם סלון, חדר שירות ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ובו ממ"ד; • בקומות 1-2: יחידת דיור 1 בקומה (2 יחידות דיור סה"כ) המכילות: ○ ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות לחזית לרח' הרלב"ג ולחזית מזרחית לרח' יש"ר; • בקומת גג חלקית (3): יחידת דיור אחת המכילה: ○ ממ"ד, סלון, חדר שינה, שני חדרי שירות ומרפסת גג; • בקומת גג עליון: מערכות סולאריות מעבי מיזוג אוויר גישה עם סולם; בחצר: נישא לבלוני גז, חנית אופניים, פילר חשמל, העתקות, נטיעות

מצב קיים:

על המגרש מבנה קיים בן קומה אחת לא נמצא היתר בתיק הבניין מדובר במגרש פניתי הכולל 2 חזיתות קדמיות לרחוב רלב"ג מדרום ורחוב יש"ר מקנדיא ממערב

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף וחתום ע"י 75% מבעלי הזכויות בנכס ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. בנוסף, נשלחו הודעות לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 25.07.2024)

המלצה לתת היתר תצ"ר בגוש 6973 חלקה 104 לצורך הפקעה תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י שקד אברגיל 02.12.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 104 בגוש 6973 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות לשטח ציבורי הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

מגירה 2500

סומן שטח ההפקעה בתכניות ובחתכים ע"י וצוין "קו מגרש לפני הפקעה" ו "קו מגרש אחרי הפקעה"

בשלב תעודת גמר

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

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.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

התאמה לתב"עות 2707, 2472 אזור מגורים ב' מיוחד

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	שטח עיקרי: 110% משטח מגרש המהווים 297 מ"ר.	שטח עיקרי: 271.74 מ"ר	0

עמ' 405

מידע: 23-01517 רישוי: 25-0386 ת.בניין: 3513-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחוזי בנייה מרביים לקומה: 45% המהווים 108 מ"ר לקומה	+ 3.68 מ"ר חריגה בשטחי שירות שיש לחשב כשטח עיקרי = 275.42 מ"ר בהתאם למותר קומת קרקע: 71.59 מ"ר בהתאם למותר קומה 1: 100.07 מ"ר בהתאם למותר קומה 2: 100.07 מ"ר בהתאם למותר	
שטחי שירות	שטח שירות: בכניסה הקובעת לבניין: עד 35% משטח הקומה. שטח קומה 119.47 מ"ר * = 35% 41.65 מ"ר מעל הכניסה הקובעת: 20% מהשטח העיקרי כפי שנקבע בתב"ע 2472 297 מ"ר * 20% = 59.4 מ"ר שטחי מיגון: 12 מ"ר (9 מ"ר + 3 מ"ר קירות) * 5 יחידות דיור = 60 מ"ר עבור שטחי מיגון	שטח שירות: בקומת הקרקע 35.2 מ"ר כ-29% משטח הקומה (לא כולל שטח מיגון) מעל הכניסה הקובעת: 63.08 מ"ר שטחי מיגון: 52.54 מ"ר (לא כולל ממ"ד בקומת מרתף)	3.68 מ"ר חריגה בשטחי שירות שיחושבו כשטח עיקרי
קו בניין	קדמי לרחוב רלב"ג: 3.00 מ' קדמי לרחוב יש"ר מקנדיאה: 3.00 מ' הפקעה של 2.00 מ' (תב"ע 2472) לחזית צידית צפונית: 3.00 מ' ניתן להקטין קו בניין צדדי עד 2.00 מ' אם הועדה שוכנעה כי	קדמי לרחוב רלב"ג: 3.00 מ' קדמי לרחוב יש"ר מקנדיאה: 3.00 מ' לחזית צידית צפונית: 2.00 מ' ממדי המגרש (שטחו כ-270 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון חניה בשטח המגרש ובהתאם לחו"ד מכון רישוי אין חניה	פורסמה הקלה להקטנת קווי הבניין מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' (הקלה מס' 5)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וכי קו הבניין הנ"ל אינו נחוץ למעבר כלי רכב או חניה. לחזית צידית מזרחית: 3.00 מ' ניתן להקטין קו בניין צדדי עד 2.00 מ' אם הועדה שוכנעה כי לא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וכי קו הבניין הנ"ל אינו נחוץ למעבר כלי רכב או חניה.	במגרש ולכן ניתן לאשר הקטנה של קו הבניין לחזית צידית מזרחית: 2.00 מ' ממדי המגרש (שטחו כ-270 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון חניה בשטח המגרש ובהתאם לחו"ד מכון רישוי אין חניה במגרש ולכן ניתן לאשר הקטנה של קו הבניין	פורסמה הקלה להקטנת קווי הבניין מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' (הקלה מס' 5)
מספר יחידות דיור למגרש	3.24 (על בסיס חישוב של 12 יח"ד לדונם) + יח"ד מכוח ג/1 = 4 יחידות דיור	4 יחידות דיור + 1 יח"ד מכוח ג/1 = 5 יחידות דיור	1 יחידת דיור בחריגה פורסמה הקלה על פי שבס במסגרת 20% שניתן להמליץ (ראי הקלה מס' 2)
שטחי מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 5 יח"ד = 60 מ"ר. קו בניין: לחזית קדמית לרח' יש"ר: 1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ-2.00 מ' (כלומר 1.20 מ') לחזית קדמית לרח' רלב"ג: 1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ-2.00 מ' (כלומר 1.20 מ') לחזיתות צד: ללא הבלטת מרפסות. עיצוב ע"פ הנחיה מרחבית: גזוזטרות יהיו חופפות מקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "מדלגות". הבלטה	מרפסות עד 8.04 מ"ר בהתאם למותר 24.12 מ"ר בהתאם למותר לחזית קדמית לרח' יש"ר: 1.20 מ' מעבר לקו הבניין בהתאם למותר לחזית קדמית לרח' רלב"ג: 1.20 מ' מעבר לקו הבניין בהתאם למותר ללא הבלטה לחזיתות צד מרפסות חופפות וזהות בכל החזיתות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	של כל הגוזזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה.		
מספר קומות	3 קומות + 65% מכוח ג/1 = 3.65 קומות	3 קומות ובנייה חלקית על הגג. 3.65 קומות בהתאם למותר	0
תכליות מותרות	מגורים	בכל הקומות - מגורים.	0
תכנית	תכנית קומת הקרקע: לא תעלה על 60% $= 60\% * 270$ 162 מ"ר תכנית	תכנית קומת הקרקע: 125 מ"ר המהווה 46% בהתאם למותר	0

בניה על הגג: דירת גג מכוח ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג/1 מתכנית הקומה אחרונה כלומר 81.43 מ"ר	64% כלומר 80.53 מ"ר	
גובה	גובה כולל: 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) גובה קומת גג חלקית: בהתאם לגובה קומה טיפוסית (2.95 מ') ולא יותר מ3.00 מ'	4.62 מ' כולל מתקנים על הגג 2.95 מ' בהתאם למותר	
נסיגות	2 מ' לחזיתות קדמיות של הבניין.	נסיגה של 2.00 מ' מהחזית לרחוב יש"ר מקנדיאה, ובשליש מהחזית ללא נסיגה (0.00 מ') בהתאם למותר 2.00 מ' לחזית לרחוב הרלב"ג 0.00 מ' לחזיתות צידיות מערבית וצפונית	
בינוי	גישה משותפת לגג העליון. שטח דירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר	מוצעת גישה משותפת לגג העליון באמצעות סולם מתוך חדר המדרגות המשותף. שטח דירת הגג הוא כ-80 מ"ר.	

בניה תת קרקעית: מרתף (ע"פ תכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות מרתף	קומת מרתף אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	שטח המוצמד לדירה עבור חדר משחקים ומחסן.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.	
תכסית	85% משטח המגרש ובהתאם להנחיות המרחביות.	כ-61% משטח המגרש.	
גובה קומה	עד 4.00 מ' נטו ועד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין.	2.96 מ' נטו	
שטח נלווה	יותר הצמדת חלקי מרתף ליחידות דיור/ ליחידות מסחריות בקומת הקרקע ובלבד ששטח הנלווה לא יעלה על שטח היחידה אליה הוא מוצמד יחידת דיור 1: 38.7 מ"ר יחידת דיור 2: 51.8 מ"ר	שטח נלווה במרתף עבור 2 דירות יחידת דיור 1: 30.17 מ"ר בהתאם למותר יחידת דיור 2: 47.6 מ"ר בהתאם למותר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
שטח המצללה	כן	שטח מרפסת הגג 36.21 מ"ר 9.99 מ"ר מצללה - מהווה 0.25% משטח המצללה בהתאם למותר
פיתוח שטח /גדרות	כן	פיתוח שטח: ריצוף פריק, נטיעות,

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מתקן חניה החניה למגורים, כפי שנכתב בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 4 במקום 3.24 המותר על פי תכנית
3	הקטנת נסיוגות בגג מבלי להגדיל שטח בנייה מותר, לכיוון צפון ולכיוון מזרח ומערב
4	תוספת תחנת מעלית ליחידה בקומת הגג ויציאה ישירות לדירה
5	הקטנת קווי בניין צד מ - 3 מ' ל - 2 מ'
6	הבלטת מרפסות בשיעור של עד 40% מקו בניין לחזיתות לרחוב ובשיעור של 1.2 מ"
7	ניוד זכויות בין הקומות
8	הנמכת חצרות אנגליות עד למפלס המרתף
9	פטור ממרפסות שירות בקומות

תאריך הודעה אחרונה: 07/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מומלץ לאשר הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור מימדי המגרש
2	ניתן להמליץ על הקלה- בשיעור של 20% עבור הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין מ3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות
3	ניתן להמליץ על הקלה להקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי
4	הקלה לא רלוונטית - אין צורך בהקלה לתוספת תחנת מעלית לקומת גג חלקית
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקטנת קווי הבניין מ3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, ניתן להמליץ על הקלה.
6	הקלה לא נדרשת - הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין, במרחק של עד 1.20 מ' מחזית הבניין, מותרת לאישור ללא הקלה.
7	הקלה לא נדרשת - מאחר שהבקשה עומדת בהיקפי השטחים הקובעים המותרים על פי תב"ע
8	הקלה לא רלוונטית - מדובר בחצר מונמכת ואינה נדרשת הקלה להנמכתה לגובה מפלס המרתף
9	הקלה אינה רלוונטית - לא קיימת הקלה המאפשרת פטור מהקמת מרפסות שירות

חו"ד מכון הרישוי**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 08.03.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 26/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 23/02/2026

הבקשה כוללת:מבנה מגורים חדש ובו 5 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה**דרישת התקן:**5 מקומות חניה לרכב פרטי
5 מקומות חניה לאופניים**מתוכנן:**

5 חניות אופניים בחדר אופניים משותף בקומת מרתף 1-

חסר:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

נתונים:

מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' ומדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה"

חוות דעת:

עמ' 410

מידע: 23-01517 רישוי: 25-0386 ת.בניין: 3513-015

1. המגרש ממוקם במרחק של כ-400 מ' מהקו הירוק של הרכבת הקלה, שאינו פעיל, ולכן המגרש מוגדר האזור חניה ג'

2. מאחר ותקן החניה עבור יחידות דיור בשטח של מעל 80 מ"ר באזור חניה ג', לפי תקנות חניה 2016 הוא 1:1 וזהו לתקן החניה לפי תב"ע ח'- ההקלה אינה מפחיתה את תקן החניה למגורים (וגם לא תפחית כאשר הקו הירוק יהפוך לפעיל) ולכן אין צורך לאשר את ההקלה.

3. בשל ממדי המגרש (כ-270 מ"ר), והיות וקיימת הפקעה ברוחב של 2 מטרים לאורך כל החזית הקדמית של המגרש, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש ולכן ניתן להמליץ על פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 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 08.03.2026

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור 5 דירות

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 03.02.2026

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע העתקה של 3 עצי צאלון לשטח ציבורי.
פקיד היערות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לגן שפירא בתנאים הבאים:
- העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אג' אורי שטיין
- פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אג' אורי שטיין
- פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד
- בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 08.03.2026

מוצגים מתקנים טכניים כנדרש.
הוצגה פריסת גדרות

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	4.00	40.00	8.00	העתקה	11,907.00
2	מילה סורית	7.00	25.00	6.00	שימור	4,019.00
3	צאלון נאה	3.00	30.00	6.00	העתקה	3,721.00
5	צאלון נאה	4.00	25.00	8.00	שימור	5,358.00
6	מילה ירוקת עד	5.00	20.00	4.00	שימור	4,769.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	צאלון נאה	6.00	30.00	10.00	העתקה	5,358.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.11.2024)

המלצה לתת היתר
צורך למוצג נכסים 2000 הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור.

לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור ממדי המגרש.
- הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין 3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות.
- הקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי.
- הקלה להקטנת קווי הבניין מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	פקיד היערות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לשצ"פ - גן שפירא בתנאים הבאים: - העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אגר' אורי שטיין - פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אגר' אורי שטיין - פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד - בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה
2	מפרט העתקה לעצים 1,3,7 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
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

#	תנאי
	ד"ן.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו, כולל העצים להעתקה בשצ"פ הצמוד.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
3	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

מאיר אלואיל: מבקש לא לדון בבקשה.

ליאור שפירא: להוציא מסדר היום.

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

דנית יעיש: מובא לדיון נוסף, עדיין יש עניין של הסכמות, עדיין הליך רישום בטאבו לא הסתיים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008-2 מתאריך 27/05/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור, בהתאם לחו"ד השירות משפטי, לאור הנסיבות החריגות המובאות במכתבו של ב"כ מבקשת ההיתר מיום 24.3.26, על פיו מבקשת ההיתר רכשה את מלוא הזכויות בנכס בהתאם לפסיקתא חתומה של בית משפט מיום 23.9.24, אך הליכי הרישום טרם הושלמו בשל נסיבות פרוצדורליות, ניתן לקבוע את התנאי של חתימת כל בעלי הזכויות כנדרש בתקנה 2 (9)(א)(3) לקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002, כתנאי להיתר. לא יהיה ניתן להוציא את היתר הבניה טרם השלמת רישום הזכויות במגרש על שם מבקשת ההיתר.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור ממדי המגרש.
 2. הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין מ-3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות.
 3. הקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי.
 4. הקלה להקטנת קווי הבניין מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת נסח טאבו מעודכן לפיו כל הזכויות במגרש נרשמו על שם המבקשת.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת נסח רישום מקרקעין על פיו כל הזכויות במגרש רשומות על שם מבקשת ההיתר. ככל שהזכויות לא נרשמו, יש להציג את חתימת כל בעלי הזכויות במגרש על הבקשה להיתר
2	פקיד היעירות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לשצ"פ - גן שפירא בתנאים הבאים: - העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אגף אורי שטיין - פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אגף אורי שטיין - פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד - בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה
3	מפרט העתקה לעצים 1,3,7 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל

#	תנאי
	שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי 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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו, כולל העצים להעתקה בשצ"פ הצמוד.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	1) הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית. 2) הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר.
4	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1506	תאריך הגשה	27/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	מזרחי 6	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7424/21	תיק בניין	0172-006
מס' תב"ע	287, 219, 44, 9004, 9028, 9126, ג1, ע1,	שטח המגרש	188.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתן חכים	סמטת הש"ך *33, תל אביב - יפו 6607903
בעל זכות בנכס	נתן חכים	סמטת הש"ך *33, תל אביב - יפו 6607903
עורך ראשי	שחף זית	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע , למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד , תוך שמירת אלמטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות עם קומת קרקע מסחרית ויחידת דיור אחת בקומה ב, המסומן להריסה למעט הקיר לכוון החזית הקדמית, בשל שמירת אלמטים מסוימים של הבניין המקורי, אשר הוכרז לשימור מרקמי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-1724	30/10/2022			בקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם קומת קרקע מסחרית, למעט הקיר בחזית לרחוב מאחר והבניין הוכרז לשימור מרקמי והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת ומעל 2 קומת מרתף, עבור סה"כ 8 יחידות דיור (כולל דירה על הגג) החלטת הוועדה, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן: 1. קיימת חריגה של כ 39.15 מ"ר מעבר למותר בשטחי השירות דבר שלא ניתן לאישור; 2. קיימת בניה בחריגה של 0.10 מ' מעבר לגבול המגרש הקדמי לרחוב המזרחי כתוצאה מהקמת חזית חדשה דבר שלא ניתן לאישור.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				3. קיימת חריגה של 6 מ"ר בבניה על הגג מעבר ל 65% המותרים דבר המהווה סטייה ניכרת; 4. מוצעת יחידת דיור על הגג בשטח של כ 45 מ"ר בניגוד למותר ע"פ הוראות ג/1 הדורשת שטח מינימאלי של 80 מ"ר ולא ניתן לאשר את המבוקש וניתן לאשר חדר יציאה בלבד. 5. לא מומלץ לאשר נסיגה מגבול המגרש הקדמי של 0.20 מ' בקומות עליונות בניגוד להוראות התב"ע החלה הדורשת בנייה בקו בניין 0 (בגבול מגרש); 6. מוצעת הצמדת החצר במלואה עבור דירת גן , דבר שלא תואם את מדיניות צוות התכנון ואת מדיניות הועדה אשר לא מאפשרת דירות גן שכן החצרות נדרשות לשמש כחצרות משותפות לשימוש כל הדיירים ללא הצמדתם 7. הבקשה אינה כוללת חדר אופניים בקומת הקרקע בניגוד להנחיות מרחביות 8. רוחב הכניסה לבניין המוצע 1.18 מ' , אינו מתאים למעבר עגלת ילדים ואינו מונגש 9. לא מומלץ לאשר את הבקשה בהתאם לצוות תכנון דרום שכן היא לא עברה תיאום תכנון מול הצוות בניגוד למדיניות בשכונה

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 44) איזור מרכז מסחרי + 4760 תכנית צפון פלורנטיין (מופקדת)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	לרח מזרחי 0 מ' + הבלטת מרפסות עד 0.6 מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (הנמוך מבניהם)	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ0.7 מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה	
צדדיים	2.5 מ' או קיר משותף	הבניין בצדדיו מתוכנן בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	5 מ'	4.5 מ'	0.5 מ'. (10%) מעבר לקו הבניין האחורי, פורסם כהקלה.
שטחים עיקריים	192 % משטח המגרש (188 מ"ר) המהווים 361 מ"ר	389.6 מ"ר	28.6 מ"ר פורסמו הקלות כמותיות של 6%+5% בגין תוספת מעלית+5% בגין תוספת 2 קומות (2.5% עבור כל קומה) המהווים סה"כ 30 מ"ר)
שטחי שרות	ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.		- פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. - פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות
מספר קומות	2 קומות + קומת ביניים. סה"כ 3 קומות (ללא בנייה על הגג).	5 קומות+בניה על הגג	- פורסמה הקלה לתוספת 5% הקלה כמותית עבור תוספת 2 קומות, המשקפת את התכנון וניתן לראותה גם כהקלה גם עבור תוספת 2 קומות(ראה פירוט בהקלות) - פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
צפיפות	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר) 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר) 70% דירות שהן 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ- 45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר	יח"ד אחת בשטח 37 מ"ר יח"ד אחת בשטח 72 מ"ר 4 יח"ד בשטח ממוצע של 46.8 מ"ר	
תכסית קרקע	85% כאשר 15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים	85%, מוצג 15% חלחול שטחי החלחול פנויים מבניה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מבניה על ותת קרקעית תכסית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	על ותת קרקעית 85%	5%, פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות
גובה קומת הקרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.3 מ'	
שימושים	בקומת הקרקע וא' מסחר / משרדים שאר הקומות מגורים כנקבע בפרסום אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.	בקומת הקרקע מסחר בקומה א' משרדים שאר הקומות מגורים	
הוראות בינוי	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה לחצר המשותפת, דרך חדר המדרגות המשותף	

בניה על הגג | חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% משטח הקומה העליונה	65%	
שטח הקומה העליונה	80 % לפחות משטח הקומה שמתחתיה	81%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב זבולון	2.25 מ'	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר	חדר יציאה לגג מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול	

בניה תת קרקעית (מרתפים) תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	שטח אחסון נלווה ליחידת מסחר, 2	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים משותפים לכלל הדיירים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדר אופניים	
תכסית	עד 85%	81.4% החלחול אושר ע"י מכון הרישוי	

הערות נוספות:

- הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: אי הצגת חישוב שטחים בהתאם לתקנות, אי הצגת תמהיל יח"ד, אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, ממציא הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים.
- כמו כן נתנה האפשרות לפרסום נוסף להקלות שכלל לא פורסמו ובלעדיהן לא ניתן היה לאשר את הבקשה.
- חו"ד מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי.**
- על הנכס חלה תכנית מס' 4760 שהופקדה לאחרונה לאזור צפון פלורנטיין. הבקשה תואמת את התכנית המופקדת, למעט תכסית קומת הקרקע שפורסמה כהקלה מתוך התקנות לתכנית הקיימת ואומנם לא בוצע פרסום פרטני לתכנית המופקדת, התכנון משקף את נפחי הבניה המאושרים.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 450 מ' במקום 500 מ' המותר
2	הבלטת גזוזטראות 0.64 מ' מעבר לקו החזית הקדמית.
3	הוספת חצרות אנגליות בשטח חצר אחורית 2.7 מ' מקו הבניין ובעומק של 1.5 מ' ממפלס הפיתוח.
4	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון
5	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 100 המותרים, עבור התקנת מעלית
6	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 100 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	ניוד זכויות בין הקומות
9	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 3 מ' ועומקה 1.7 מ'
10	הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% במקום 80% ע"פ התכנית המופקדת

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת קו הבניין האחורי ב-10%, לצורך תכנון מיטבי ומימוש זכויות. קו הבניין תואם את התכנית המופקדת
2	ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עפ"י התקנות
3	ניתן לאשר את ההקלה להסדרת חצר מונמכת במרווח האחורי לצורך מתן אור ואוויר במרתף. יצויין כי ההקלה איננה מדויקת והמרח הינו 2 מ' מקו הבניין האחורי
4	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 6% הקלה כמותית לצורך שיפור התכנון
5	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 5% הקלה כמותית לצורך תוספת מעלית
6	- ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 5% הקלה כמותית בגין תוספת 2 קומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות - לא פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות לבניין אולם ניתן לראות בהקלה זו, כמשקפת את התכנון של תוספת 2 קומות מעל ה-3 המותרות עפ"י תב"ע, סה"כ הבניין בן 5 קומות
7	ניתן לאשר את ההקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון קומות שוות

עמ' 420

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006

#	התייחסות
8	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון קומות שוות
9	ראה סעיף 3
10	

תאריך הודעה אחרונה: 29/04/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 10.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-14/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-09/02/2026

הבקשה כוללת:

מבנה חדש עם 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-94.6 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף ומשרדים בשטח 105.7 בקומה ראשונה.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

זרישת התקן:

8.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
6 מקומות חניה לאופניים במחסן אופניים במרתף

חסר:

8.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

- על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 1303 מיום 2013/6/23 וועדת השימור מס' 1402 מיום 2014/7/7 וועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שיפוצה על פי המקור.
- 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.

עמ' 421

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006

3. 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.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-200 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטיין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 22 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג – 1982, המאפשרת את הפחתת תקן החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, גם על מבנים המוגדרים ברשימת הבניינים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

המלצה:

1. 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-8.3 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 12.01.2026

בניה חדשה, 6 יח"ד וכ-100 מ"ר משרדים וכ-100 מ"ר מסחר
סומנו 2 חדרי אשפה
אחד עבור המגורים והמשרדים עם 4X360 ליטר כ"א
והשני עבור המסחר עם 1X360 ומכבש קרטונים
בגמר בניה תיבדק התאמה מלאה למדניות אשפה (תעלת ניקוז, הגנות וכו')

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.02.2025

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

חוו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 28.12.2023)

חוו"ד לתיק ורוד

28/12/2023

ט"ז טבת תשפ"ד

מזרחי 6 - מבנה לשימור מרקמי
המבנה תוכנן בסגנון אקלקטי פלורנטיני
נבנה בשנת 1925 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש הכוללות הריסת המבנה הקיים ובנייה חדשה של מבנה בעל 4 קומות ו- 2 קומות בנסיגה מעל 2 קומות מרתף - תוך שמירה על החזית הראשית של המבנה המקורי, בתנאי שיפוצה על פי המקור, מסמכי התיעוד, על פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים בחזית הראשית המקורית הקיימת במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פרטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מההנחיות 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

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

תוספת הבניה שבנסיגה תחופה בטיח צמנט עפ"י המופיע בהגשה.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרובות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה.

החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

הצללה תהיה פנימית בלבד!!! יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבלטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו על פי המקור.

קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

ריצוף עפ"י המופיע בהגשה, לתיאום מול מח' שימור. יש לדאוג לתיאום ריצוף החללים הציבוריים, הלובאים וחדרי המדרגות לפני ביצוע מול מח' שימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה באופן מוסווה ומוצנע מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

חדר המדרגות יבוצע עפ"י המסומן בהגשה ועל פי הפרטים המאושרים, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה מלבד המסומן בהגשה.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים וצמחיה, פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושכילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

עמ' 425

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

ממ"מים/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.
- 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 29.07.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.03.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 21 בגוש 7424 בבעלות פרטית.

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

הבניין הינו בשימור מרקמי וכך גם המרפסות הסגורות הקיימות.

הוטען כתב התחייבות בגין המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר :

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.04.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- הקלה בקו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- תוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניוז זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 2 מ' מקו הבניין האחורי;
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג, 1983 - תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ8.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
3	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל
	שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
	ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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 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.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם

#	התנאי
	להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

יבגניה פלוטקין: בהתאם להנחייה של המחלקה המשפטית, להוציא את הבקשה מסדר היום על מנת לאפשר השלמת הפרסומים על מנת לאפשר חריגה מהתוכנית המופקדת. אלחנן זבולון: לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לשוב ולדון לאחר השלמת פרסומים

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	24-0596	תאריך הגשה	01/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	קישון אפרים 15	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	6930/28	תיק בניין	0173-015
מס' תב"ע	9126, 9086, 9004, 44, 219 ג, ע, תמ"א 38/3 א	שטח המגרש	179.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צבי גנור	גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703
מבקש	שרי מלץ	גרץ 8, תל אביב - יפו 6346510
בעל זכות בנכס	צבי גנור	גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703
בעל זכות בנכס	שרי מלץ	גרץ 8, תל אביב - יפו 6346510
עורך ראשי	עירית בלס רוזנר	הגנה 12, כפר סבא 4421676
מתכנן שלד	צבי וינלס	ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין קיים למגורים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, סה"כ יח"ד אחת, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

* 18.11.21 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
		437	1924	חלק מהיתר המראה כי הבניין בן 2 קומות עם בניה על הגג.
		1553	1941	היתר מילולי לתוספת מקלט לבניין.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים

התאמה לתב"ע (44)+4760 תכנית צפון פלורנטיין (מופקדת) (אזור מרכז מסחרי) +תמ"א 38 תיקון 3א'
+מרקם לשמירה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב אפרים קישון - 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.	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסת קיימת בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ-0.66 מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה. הבניין בצדדיו מתוכנן בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.	0.5 מ' (10%) מעבר לקו הבניין האחורי, הנ"ל תואם את מדיניות הוועדה, כאשר הוועדה יכולה לאשר חריגה עד 10%.
שטחים עיקריים	המרווח האחורי לאחר תוספת מרפסות יהיה 4 מ' מגבול מגרש	הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין (40%) מהמרווח המותר לפי הנקבע בתקנות המרווח האחורי לאחר תוספת מרפסות 3 מ'	- פורסמה הקלה להבלטת מרפסות עד 40% עבר לקו הבניין האחורי סטייה מהמופקדת: הקטנת המרווח בין המרפסת בחזית האחורית לגבול המגרש 1 מ'. המרווח שנותר 3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת. ההקלה שפורסמה משקפת את התכנון .
	192.5% משטח המגרש של 179 מ"ר המהווים 344.6 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תב"ע: לפי תמ"א 38 סה"כ תב"ע + תמ"א: שטחי שרות ב-3 קומות בתחום תב"ע 44	שביניהם: 70 % בקומת הקרקע 32.5% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית. 56 מ"ר + 13 מ"ר = 69 מ"ר 69 * 2 קומות = 138 מ"ר 138 מ"ר + 13 מ"ר = 151 מ"ר 495.6 = 151 + 344.6 מ"ר	433 מ"ר בהתאם למותר	- פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. - פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות
מס' קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 ומדיניות הוועדה בבניינים למרקם לשמירה	3 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים). תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ עד 6 קומות + בנייה חלקית על הגג.	סה"כ 5 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגה של 2 מ' לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין ותכנית 1ג לצורך הוספת בניה על הגג.	- תוספת של 2 קומות פורסמה בהתאם להוראות תמ"א 38. - פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה.
צפיפות	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר). 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר). 70% דירות שהן 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטח הממוצע של 70%	יח"ד אחת בשטח של 37.7 מ"ר. יח"ד אחת בשטח 76.9 מ"ר. 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50.86 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מהדירות בבניין לא יפחת מ- 45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.		
שימושים	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים. כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע מסחר קומה שניה משרדים קומות עליונות מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.70 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומה א' בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכנית קומת קרקע	85 % , כאשר 15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית. תכנית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	83%, 17% חלחול שטחי החלחול פנויים מבניה על ותת קרקעית. 83%	3%. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי.	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	
שטח הקומה העליונה	80 % לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	80% משטח הקומה שמתחתיה	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב קישון אפרים	2 מ' לחזית לרחוב קישון אפרים	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.8 מ' בהתאם למותר	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	חדר יציאה לגג מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול	

בניה תת קרקעית (מרתפים) תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות חדר אופניים/חדר גנרטור	
תכסית	85%	83% החלחול אושר ע"י מכון הרישוי	

הערות נוספות:

- עפ"י היתר הבניה ניתן לראות כי הבניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית, כאשר המגורים קיימים בקומה העליונה. לפיכך חישוב הזכויות נעשה עפ"י שטח המגורים.
- הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: לא הוצג חישוב שטחים התואם לתמ"א 38, לא הוצגה הוכחה להסדרת חלחול של 15% חלחול, לא הוצג תמהיל יח"ד תואם לתכנית המופקדת, אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורכת הבקשה וזו הגישה תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים.
- חוות דעת מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
3	ביטול מרפסות שירות בדירות
4	הגבהת בנין עד גובה 23.20 מ'
5	תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
6	תוספת יחידות דיור מכוח תמריצי תמ"א 38
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
8	ניוד זכויות בין הקומות לקומות שוות
9	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
10	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
11	ביטול מרפסות שירות בדירות
12	הגבהת הבניין עד גובה 23.20 מ'
13	בהתאם לסעיף 97(א) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מפורסמת בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' תא/4760 צפון פלורנטין בסמכות הועדה המקומית. החריגה מהתכנית המופקדת הינה בסעיפים הבאים
14	בניית מרפסות בחריגה של עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת.
15	הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% במקום 80% עפ"י התכנית המופקדת

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% בהתאם למדיניות הוועדה

#	התייחסות
	לתמ"א 38 והנ"ל תואם אתנהתכנית המופקדת
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם לתמ"א 38
3	ההקלה איננה רלוונטית שכן התכנית איננה מחייבת מרפסות שירות בדירות
4	ההקלה איננה רלוונטית שכן גובה הבניין תואם למותר עפ"י התכנית
5	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם לתמ"א 38
6	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם לתמ"א 38
7	ניתן לאשר את ההקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של הבניין
8	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי ויצירת קומות שוות
9	ראה סעיף 1
10	ראה סעיף 2
11	ראה סעיף 3
12	ראה סעיף 4
13	
14	
15	

תאריך הודעה אחרונה: 07/09/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 19.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 18.05.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 02/03/2026 למגירה 100

הבקשה כוללת:

מבנה לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת שימור, ובו 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, מסחר בשטח של 172 מ"ר ומשרד בשטח של 100 מ"ר.

דרישת התקן:

- 10.71 מקומות חניה לרכב פרטי (6 למגורים, 4.3 למסחר ו-0.41 למשרד)
- 2 מקומות חניה לרכב נכה (1 למגורים ו-1 לשאר השימושים)
- 1 מקומות חניה לאופנוע
- 9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

9 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת מרתף

חסר:

10.71 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.06.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שימור על פי ממצאי סקירת המבנה.
2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019 אישרה הוועדה 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 הוועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.
3. 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.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-180 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטיין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 22 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג - 1982, המאפשרת את הפחתת תקן החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, גם על מבנים המוגדרים ברשימת הבניינים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

המלצה:

1. 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-10.71 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.03.2026

סומן חדר אשפה עם 5X360
פתרון אשפה מאושר

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.03.2026

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

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

אישור לפתיחת בקשה מבקשה קודמת - הריסה ובנייה

=====

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת 14020 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 18.11.23 (אישור מתוּק במוצגים של אותה הבקשה)

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

המלצה: המלצה לתת היתר

20/12/2023

ח' טבת תשפ"ד

קישון אפרים 15 - מבנה מרקם לשמירה

הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוץ המבנה על פי המקור, ועל פי 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.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזית הקדמית המקורית הקיימת במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

- גז

לא הוצגו בלוני גז בתכנית. במידה ונדרש יש להציג ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת בגוף ההגשה להיתר.

- טיח וצבע

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבולקים מבטון בתוספת הבניה העולים 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. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. ממ"ק/ ממ"ד כמסומן בגוף ההגשה.

- 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 אתי זליג 25.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.02.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 28 בגוש 6930 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 31.12.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו בניין אחורי ב%10 (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
- כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-9.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
3	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל
	שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
	ד. הקומה השניה תשמש למשרדים בלבד. אין להשתמש בקומה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ באישורם מ 20.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

יבגניה פלוטקין: בהתאם להנחייה של המחלקה המשפטית, להוציא את הבקשה מסדר היום על מנת לאפשר השלמת הפרסומים על מנת לאפשר חריגה מהתוכנית המופקדת.

אלחנן זבולון: לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

עמ' 441
מידע: 21-01934 רישוי: 24-0596 ת.בניין: 0173-015

ההחלטה: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026:

לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

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