

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0009 תאריך: 10/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:42
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד,
עו"ד, דייבי דיסטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1596	0985-022	ברודצקי 24	ענבל פרויס	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	25-1219	2095-008	הרכש 8	מיכאל דורסמן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	8
3	25-1222	2095-010	הרכש 10	מיכאל דורסמן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	19
4	23-0587	0930-057	אינשטיין 57	אקרו התחדשות בתל אביב 18, שותפות מוגבלת	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	30
5	25-0749	0864-003	מבוא גרופית 3	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	84
6	25-0852	0901-013	הפרסה 13	חי נחמיאס	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	89
7	23-1446	0266-009	שדרות עמנואל הרומי 9	אילון ערמון תמ"א 38 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	98
8	24-1843	0006-017	יהודה הלוי 17	סלע אופיס בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	122
9	24-1519	0021-038	העבודה 38	התחדשות בעבודה 38 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	136
10	24-1544	-0021 א038	העבודה 38א	התחדשות בעבודה 38 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	148
11	23-1343	0128-006	גדרה 6	ב.קיו.סופט בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	160
12	25-0424	0133-012	יעב"ץ 12	בילדינג פארקס בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	172
13	25-0431	0187-044	דיזנגוף 44	השבחה 38 דיזנגוף 44 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	181
14	24-1433	0445-003	קפלן אליעזר 3	פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	195
15	24-1435	0445-005	קפלן אליעזר 5	פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	208
16	24-1163	0445-007	קפלן אליעזר 7	פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	219
17	24-1796	0445-009	קפלן אליעזר 9	פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	230
18	25-0753	0199-046	ירמיהו הנביא 46	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	242

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
19	25-0383	0526-009	גור יהודה 9	יגאל אלמי ושות' בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	254
20	23-1214	0359-006	חיים ואלישע 6	אופק בטאן בניה וייזום (1998) בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	268
21	26-0404	0491-042	שלומציון המלכה 42	יסודות שלומציון המלכה	שינויים חידוש היתר	285
22	25-0042	0092-057	חובבי ציון 57	נורית מונדיגל	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	288
23	24-1103	0647-060	לוחמי גליפולי 60	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	297
24	25-1774	0730-087	דרך השלום 87	אורון נדל"ן בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	312
25	26-0434	0161-003	שמרלינג 4	קיי.ג'. השקעות בע"מ	שינויים חידוש היתר	318
26	26-0433	0161-001	ברנט 1	קיי.ג'. השקעות בע"מ	שינויים חידוש היתר	321
27	26-0432	0748-003	הפורצים 3	ערן קציר	שינויים חידוש היתר	325
28	24-1801	1362-006	6 1362	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	328
29	24-1396	1007-034	הפלמ"ח 34	דודוף הפלמ"ח 34-38 ת"א בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	350
30	26-0466	0027-028	הירקון 28	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	שינויים חידוש היתר	364
31	25-0959	3551-056	חכמי אתונה 56	עמרי שינטל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	367
32	25-0499	3004-207	יפת 207	שקד אפריים יפת תא בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	374
33	26-0406	0484-006	גבולות 6	הודה-שמחה עזורי	שינויים חידוש היתר	390
34	25-0998	3558-022	שדרות ושינגטון 24	נ.ג.י.ש. השקעות (1993) בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	393

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0009 תאריך: 10/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:42
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד,
עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	עד הבקשה ביעבץ 12
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1596	תאריך הגשה	02/11/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	ברודצקי 24	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6769/58	תיק בניין	0985-022	
מס' תב"ע	2310, 2691, 408, 9003, 9006, 9116, ג1, ע1,	שטח המגרש	7,474.00	
	תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיא גינת	ברודצקי 24, תל אביב - יפו 6905139
מבקש	ענבל פרויס	ברודצקי 24, תל אביב - יפו 6905139
בעל זכות בנכס	גיא גינת	ברודצקי 24, תל אביב - יפו 6905139
בעל זכות בנכס	ענבל פרויס	ברודצקי 24, תל אביב - יפו 6905139
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע, קיצונית מזרחית, (ללא הריסת תקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מתחתיה, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד. במגרש הריסת ריצוף קיים במרווח צדדי מזרחי ובמרווח האחורי והסדרת גדר רשת קלה בגבול מגרש אחורי מול הדירה הנדונה.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 5 בניינים בני 2 קומות, 40 יח"ד. הבניין שבנדון הינו אמצעי - בניין "ג", בן 2 קומות, 2 כניסות 8 יח"ד (אגף המערבי לפי כתובת ברודצקי מס' 22 ואגף המזרחי שבנדון ברודצקי מס' 24).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0449	27/2/2025			הקמת מעלית חיצונית בחזית קדמית לרח' ברודצקי עבור יח"ד קיצונית מערבית קיימת בקומה א" (ברודצקי 22) - הבקשה נדחתה ע"י הועדה בתאריך 25/3/2026
		1-166	7/6/1987	תוספת בניה ב-2 יח"ד קיצוניות באגף מערבי בקומת הקרקע ובקומה א' (ברודצקי 22).
		95-0541	21/6/1995	שינויים בדירה קיצונית באגף מערבי בקומה א' (ברודצקי 22)
		98-0177	19/2/1998	שינויים בדירה קיצונית באגף המערבי בקומה א' (ברודצקי 22)
08-0035	06/01/2008	08-0287	29/05/2008	הריסת הדירה אמצעית באגף המזרחי הקיימת

עמ' 2

מידע: 23-01573 רישוי: 1596-25 ת.בניין: 0985-022

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל עמודים בבניין טורי קיים למגורים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד. (ברודצקי 24),

בעלויות:

על המגרש קיימים 5 בניינים בני 2 קומות בכ"א 8 יח"ד ורשומות ביחד כבית משותף מכיל 40 תת חלקות. הבניין שבנדון הינו אמצעי ורשום בנסח טאבו כמבנה "ג".
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 20 וצורפו לבקשה עוד 4 חתימות של בעלי זכות בנכס בבניין שבנדון (בעלי תת חלקות 17, 19, 21 ו-23 - סה"כ 62.5% הסכמות כולל המבקשים). לשאר בעלי זכות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שירה כהן 14.07.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 טיפוס 66/ב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	טיפוס 66/ב : 103 מ"ר כולל מחצית שטח חדר המדרגות	108.80 מ"ר (לא כולל ממ"ד בשטח 12.14 מ"ר)	5.80 מ"ר מעבר למותר (3.1%). מבוקשת הקלה יחסית של 6% = 11.21 מ"ר שניתן להמליץ
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	9 מ"ר + עובי קירות מסביב 12.14 מ"ר.	
קווי הרחבה	קו הרחבה הקדמי - הצפוני 2.70 מ' קו הרחבה האחורי הדרומי 4 מ' צד מערב קיר משותף צד מזרחי - 0 מ' קיר גמלון של הבניין.	3.08 מ' 5.30 מ' לצד המערבי קיר משותף לצד המזרחי קיר חיצוני - גמלון הבניין בו תוכננו פתחים.	0.38 מ' מעבר לקו הרחבה הקדמי 1.30 מ' מעבר לקו הרחבה האחורי הבניה מוצעת לפי קווי הרחבה שאושרו ביח"ד אחרות שהורחבו וניתן להמליץ בהתאם לתב"ע 2691.
קו בניין	קדמי בחזית רחוב ברודצקי - 5 מ'.	הבניין אינו מקביל לרח' ברודצקי וכתוצאה מכך הדירה הנדונה נמצאת במרחק של כ- 15 מ' מגבול המגרש קדמי לרח' ברודצקי .	
מספר	2	2	

עמ' 3

מידע: 23-01573 רישוי: 25-1596 ת.בניין: 0985-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות			
מספר יח"ד	8	8	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית. ההרחבות החדשות יותאמו לבנייה הקיימת שאושרה בעבר, תוך תאום אדריכלי עם אדריכל הרישוי.	הבניה מוצעת מעבר לשטח המותר ב-5.80 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% שניתן להמליץ תב"ע 2691 מאפשר גמישות לגבי קווי הרחבה לפי הרחבות קיימות. הוצגה תכנית עתידית.	
מדיניות רמת אביב	בניה לפי קו הרחבות האחרות בבניין הצגת תכ' עתידית מיקום ממ"ד לא בחזית קדמית גדרות בגבול המגרש - גדר חיה, לא יותרו גדרות הפרדה במגרש.	הבניה לפי קווי הרחבה ביח"ד קיצונית מערבית הוצגה תכ' עתידית הממ"ד הינו פנימי ופונה לקיר החיצוני המזרחי (הגמלון) ואינו בחזית קדמית. מוצעת גדר רשת קלה בגבול המגרש האחורי, במגרש קיימות גדרות הפרדה אליהן רשום ששייכות לשכנים	הגדר האחורית מרשת אינה תואמת למדיניות הוועדה, התיקון נדרש כתנאי טכני.

בניה תת קרקעי - מרתף לפי תב"ע ע1.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	לפי שטח קומת הקרקע כולל ממ"ד (103 מ"ר + 12.36 מ"ר = 115.36 מ")	114.11 מ"ר	
מספר קומות	1	1	
גובה קומה	4 מ'	גובה 2.90 מ'	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/ משרד בעל מקצוע חופשי/חדר משחקים/	אחסנה, חדר כושר, חדר משחקים, חדרי שירותים, מדרגות פנימיות,	
חצרות אנגליות בהתאם להנחיות	ברחוב עד 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר לא תאושר בניית של חצר אנגלית במרווח הקדמי, למעט	מוצעות 3 חצרות אנגליות: אחת במרווח האחורי ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר - 2 חצרות במרווח צדדי-	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרחביות	בבניה פרטית או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד.	מזרחי כ"א ברוחב 1.50 מ' ובשטח 5 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
מוצעת גדר קלה מרשת בגבול מגרש אחורי. לא רשום גובה הגדר, לא רשום מפלסי הקרקע פנים וחוף הגדר. השלמה פרטי הגדר ומפלסים נדרשת כתנאי טכני. על גבי גדרות הפרדה הקיימות במגרש לא נרשם למי שייכים, רישום שמות בעלי גדרות הנ"ל נדרש כתנאי טכני.		
מפלס כניסה קובעת	X	
ללא שינוי כלפי קיים 18.19 + (בחתך לאורך הבניין לא רשומים מפלסי 0.0 + ביח"ד האחרות - השלמה נדרשת כתנאי טכני.)		

הערות נוספות:

ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית ולבצע פרסומים. דיווח לוועדה הינו לגבי תכנית המתוקנת מתאריך 20/5/2026.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר לשטח ההרחבה המותר
2	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי של קומת המרתף הצמודה לדירה
3	הרחבת הדירה שלא בהתאם לקו ההרחבה המקסימלי ללא שינוי בשטחים המותרים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על תוספת שטח בהקלה של 6% יחסית (עד 11.21 מ"ר) משטח המגרש לצורך שיפור התכנון .
2	הפרסום לא רלוונטי, מותר חצר אנגלית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר.
3	הפרסום לא רלוונטי בהתאם להוראות תב"ע 2691 ניתן לאשר בניה לפי קווי הרחבה של יח"ד אחרות שהורחבו בבניין.

תאריך הודעה אחרונה: 17/02/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 26.05.2026

אין צפי לשינוי בנפח האשפה הקיים

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 29.06.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1,334.00.
אין צורך בנטיעות חדשות.
סכמת חלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
37	סיסם הודי	12.00	30.00	7.00	שימור	6,873.00
38	סיסם הודי	10.00	30.00	5.00	שימור	5,155.00
39	רימון מצוי	5.00	10.00	3.00	שימור	553.00
42	ברוש מצוי	15.00	55.00	8.00	שימור	19,149.00
44	ברוש מצוי	14.00	50.00	7.00	שימור	15,826.00
45	פיקוס כינורי	8.00	20.00	7.00	כריתה	1,334.00
46	פיקוס בנימינה	6.00	10.00	4.00	כריתה	
47	הדר הלימון	2.00	10.00	2.00	שימור	703.00
48	ברוש מצוי	9.00	40.00	8.00	שימור	12,660.00
49	ברוש מצוי	8.00	40.00	8.00	שימור	8,440.00
54	הדר הלימון	6.00	15.00	4.00	שימור	1,266.00
101	אזדרכת מצויה	6.00	20.00	8.00	שימור	653.00
102	אורן ירושלים	12.00	60.00	8.00	שימור	17,295.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 10.07.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שירה כהן 14.07.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיצונית מזרחית קיימת בקומת קרקע (פרט לתקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מתחתיה, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד. במגרש הריסת ריצוף קיים במרווח צדדי מזרחי ובמרווח האחורי והסדרת גדר חיה בגבול מגרש אחורי מול הדירה הנדונה, כולל הקלה הבאה:
- תוספת שטח במסגרת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 11.21 מ"ר) מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי תב"ע 2321 החלה על המקום;

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 11/6/2025 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות יחידה לשיפוץ חזיתות.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,334.00.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיצונית מזרחית קיימת בקומת קרקע (פרט לתקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מתחתיה, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.

עמ' 7

מידע: 23-01573 רישוי: 25-1596 ת.בניין: 0985-022

במגרש הריסת ריצוף קיים במרווח צדדי מזרחי ובמרווח האחורי והסדרת גדר חיה בגבול מגרש אחורי מול הדירה הנדונה, כולל הקלה הבאה:

- תוספת שטח במסגרת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 11.21 מ"ר) מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי תב"ע 2321 החלה על המקום;

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 11/6/2025 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות יחידה לשיפוץ חזיתות.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,334.00 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	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

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	25-1219	תאריך הגשה	17/07/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' מרתפים בריכת שחיה	

כתובת	הרכש 8	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	6627/569	תיק בניין	2095-008
מס' תב"ע	א, 2754, 3/02/14, 2686, 834, ג, 1, ע, 1	שטח המגרש	501.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכאל דורסמן	הרכש 10, תל אביב - יפו 6969955
בעל זכות בנכס	מיכאל דורסמן	הרכש 10, תל אביב - יפו 6969955
עורך ראשי	שרון נוימן	תרשיש 11, קיסריה 3088900
מתכנן שלד	דורי גל	ת.ד. 38935, גבעת חיים (איחוד) 3893500

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת המבנה הקיים על החלקה והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עם גג שטוח, מעל מרתף (שמכיל ממ"ד עם חדר שירותים) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל מפלסי הבניין כולל מרתף וקומת הגג החלקית) וחלל עובר בשטח 23.67 מ"ר בין קומת הקרקע וקומה א'.

במגרש: הריסת גדרות קיימות כולל מדרגות חיצוניות פתוחות שפולשות לשטח ציבורי ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הצפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחר זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של 33 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 42 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-15 מ"ר.

מצב קיים:

המגרש פונה לכיוון המערבי לרח' הרכש ולכיוון המזרחי לכביש נתיבי איילון דרום. במגרש קיים בניין בן 2 קומות המכיל יח"ד אחת ומיועד להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקש- בעל זכות בנכס.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 590 בגוש 6627 בבעלות פרטית.
מגירה 100
סומן בצהוב להריסה המדרגות החורגות לחלקה 660 בגוש 6627 בבעלות העירייה בתוכנית קומת הקרקע.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 686ב'(הופקדה בתאריך 4/7/1996),תב"ע 834 (הופקדה בתאריך 30/1/1964 ו- 413 ו- 3450.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים שטח המגרש 501 מ"ר	בניה בקומה אחת: 22.5% = 112.72 מ"ר בניה ב-2 קומות 32.5% = 162.82 מ"ר המרת שטח שירות 2.5% = 12.52 מ"ר לשטח עיקרי לפי תב"ע 3450 סה"כ בבניה ב-2 קמות (35%) 175.35 מ"ר	בקומת קרקע: 110.78 מ"ר (22.1%) בקומה א': 94.12 מ"ר (187%) סה"כ ב-2 קומות : 204.90 מ"ר 40.9%	29.55 מ"ר (5.89%) . הנ"ל מבוקש כהקלה 6% משטח המגרש המהווה 30.06 מ"ר, ניתן להמליץ הערה: אישור לפרסום ניתן בתאריך 9/12/24. קומה א' מוצעת עם מרפסת גג לא מקורה בפינה צפון מערבית של הבניין בשטח 6.23 מ"ר. המרפסת בין 2 קירות וסגורה ב-2 החזיתות (צפונית ומערבית) ע"י לזברים אלומיניום בכל הגובה של הקומה א'.
שטחי שרות ממ"ד בליטות	מבנה עזר 2.5% לפי תב"ע 834 לפי תב"ע 3450 המרת שטח מבנה עזר לשטח שירות 15 מ"ר כולל חדר שירותים + עזרי קירות מסביב עד 0.50 מ' מקירות הבניין	שטח מבנה עזר מנוצל כשטח עיקרי. ממ"ד תוכנן במרתף בשטח 15 מ"ר כולל ח. שירותים + עזרי קירות מסביב 18.50 מ"ר הבלטת קומה א' כלפי קומת הקרקע בחזית הקדמית המערבית 0.80 מ' בשטח 5.50 מ"ר. בכל גובה קומה א' עד לגובה מעקה מרפסת הגג מוצעים חיפוי לזברים מאלומיניום בחלק מהחזית הצדדית הדרומית, בכל החזית הקדמית המערבית ובכל החזית	שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י הבלטת קומה א' כ-5.50 מ"ר לא חושב כשטח שירות, התיקון נדרש כתנאי טכני.

עמ' 10

מידע: 23-01762 רישוי: 25-1219 ת.בניין: 2095-008

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		הצדדית הצפונית. הלוברים בבליטה של כ- 0.30 מ' מעבר לקירות הבניין ומעבר לקווי הבניין.	
קווי בניין	קו הבניין המערבי קדמי לרח' הרכש 5 מ'	קו בניין קדמי 5 מ'	
	קווי הבניין הצדדיים 3 מ'	קו בניין צדדי צפוני 3 מ' קו בניין צדדי דרומי 2.70 מ'	0.30 מ' מעבר למותר והנ"ל מבוקש כהקלה להקטנת קו הבניין הצדדי הדרומי ב-10% שניתן להמליץ.
	קו הבניין המזרחי (האחורי) פונה לנתיבי איילון 7 מ'	קו בניין אחורי כ-13.50 מ'	
מספר יח"ד	יח"ד אחת	יח"ד אחת	
מספר קומות	2 קומות + בניה על הגג לפי תב"ע ג1	2 קומות + חדר יציאה לגג	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגדרת מרתף	שלפחות 50% מקירותיו יהיו חפורים	לא הוצג חישוב קירות חפורים	הוכחה שקירות המרתף חפורים מעבר 50% נדרש כתנאי טכני
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע לפי תכניות תקפות, ראה סעיף 9.9 בתקנון תוכנית "ע1". 125.25 מ"ר (25% כולל מבנה עזר)	129.17 מ"ר כולל שטח הממ"ד בשטח 18.50 מ"ר ושטח המעלית.	3.92 מ"ר מעבר למותר. מבוקשת הקלה להגדלת שטח מרתף על חשבון שטח הממ"ד שניתן להמליץ בלי הקלה לצורך תפקוד הבית.
מספר קומות	קומה אחת	קומה אחת	
גובה קומה	4 מטר	3.20 מ'	
שימושים	חניה/מחסן דירתי/משרד בעל מקצוע חופשי/חדר משחקים	ממ"ד, חדר כושר, חדר משחקים, חדר כביסה, אחסנה, חדרי שירותים, מעלית ומדרגות פנימיות.	
חצר אנגלית	ברחוב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות אנגליות: -בצד הצפוני ברחוב 1.50 מ' ובשטח 9.07 מ"ר -בצד הדרומי ברחוב 1.50 מ' ובשטח 17.30 מ"ר.	החצר אנגלית בשטח מעבר למותר מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

עמ' 11

מידע: 23-01762 רישוי: 25-1219 ת.בניין: 2095-008

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד על-קרקעי ותת-קרקעי, לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. (סה"כ עבור 2 מ"ח 33 מ"ר)	מוצע מוסך חניה במרווח הצדדי הצפוני בשטח 33 מ"ר עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחר זה)	
גובה	נטו 2.20 מ' ברוטו 2.60 מ'	נטו 2.20 מ' ברוטו 2.60 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0 מ'	בריכת שחיה לא מקורה בשטח 42 מ"ר במרחק 2.50 מ' מגבול המגרש האחורי (לכיוון נתיבי איילון) 1.50 מ' מגבול המגרש הצדדי-הדרומי וכ-4.65 מ' מגבול המגרש הצדדי- הצפוני.	
הערות	אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבניין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0 ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. - מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. - לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית.	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה עם מתקנים טכניים תת קרקעיים. התקבל אישור מכון הרישוי לעניין העצים הקיימים בסביבת הבריכה.	

בניה על הגג לפי תב"ע ג1.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה	במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג שטח קומת הקרקע 110.78 מ"ר (כולל שטח מדרגות פנימיות ושטח פיר המעלית) 80% משטח זה =	בניה על הגג מוצעת בתכסית 62.59 מ"ר (כולל מעלית)	

עמ' 12

מידע: 23-01762 רישוי: 25-1219 ת.בניין: 2095-008

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	88.62 מ"ר שטח קומה ב' הינו 96.52 מ"ר (כולל מדרגות ומעלית) כתוצאה מתכנון חלל עובר בין המפלסים ומרפסת גג לא מקורה. 65% משטח הגג = 62.73 מ"ר		
נסיגות	2 מ' בחזית קדמית /או אחורית 1.20 לצדדים בתנאים מסוימים ללא נסיגה .	בחזית קדמית עד מעקה הגג, ללא נסיגה בחזית אחורית בנסיגה של 4.13 מ' לצד הדרומי 1.20 מ' בצד הצפוני עד מעקה הגג ללא נסיגה	2 מ' הבניה ללא נסיגה בחזית קדמית מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ כי מתוכננת מעלית בחזית הקדמית ללא הקלה כי מוצעת נסיגה בחזית האחורית . הבניה ללא נסיגה בצד הצפוני ניתן להמליץ ללא הקלה לצורך הסדרת מדרגות פנימיות לגישה לקומת הגג.
גובה	נטו לפי גובה קומה טיפוסית ולא יותר מ-3 מ' ברוטו כולל מתרנים 5 מ'	גובה קומה טיפוסית 2.90 מ' מוצעת גובה בניה על הגג 2.90 מ' גובה ברוטו 5 מ'	
מרפסת גג ופרגולה על הגג	פרגולה עד 1/3 משטח מרפסת הגג - בנסיגה לפי הוראות תב"ע ג1.	מרפסת גג בצורת "ר" בחזית האחורית מזרחית ובחזית צדדית דרומית בשטח של כ- 50 מ"ר - ללא פרגולה	

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	
מרפסת	X	
פרגולה בקומת הקרקע בשטח 33.50 מ"ר מעל משטח מרוצף בתוך קווי הבניין המותרים. לא הוצגו פרטי הפרגולה, נדרש כתנאי טכני.		
בקומה א' מוצעת מרפסת גג לא מקורה מהחזית הצדדית הצפונית וחלק מהחזית הקדמית המערבית סגורות בכל גובה קומה א' ע"י לוברים ורטיקלים מאלומיניום .		
מרפסת הגג לא מקורה במפלס חדר היציאה לגג גדר בגבול מגרש הקדמי המערבי לרח' הרכש 1.50 מ'.		
פיתוח שטח /גדרות	X	

הערות	כן	לא
בחצר האחורית המזרחית מוצעת מילוי קרקע לצורך הסדרת גישה ממפלס הכניסה לחצר האחורית. גובה הגדר בגבול המגרש האחורי המזרחי 1.13 מ'. גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי - בין 1.60 מ' ל-2.80 מ' בחלקו מדורג, הגבהת הגדרות מבוקשת כהקלה. גדר בגבול המגרש צדדי צפוני -1.50 מ' מוצע בציר בין מגרשים, ניתן לאשר בתוך המגרש בלבד. תיקון נדרש כתנאי טכני.		
42 מ"ר לא מקורה עם חדר מכונות תת קרעי. משטח נגד החלקה ומעקה בטיחות סביב הבריכה.	X	
מפלס כניסה לבניין הקיים הינו +25.64 מוצע מפלס כניסה +25.85 (מפלס הרחוב בחזית לבניין הינו +25.54)	X	
30%	X	
חלחול		

הערות נוספות:

ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. דיווח לוועדה הינו לפי התוכנית המתוקנת מתאריך 28/4/2026 יש לציין שהבקשה עברה תנאי הסף לצורך ביצוע פרסומים בתאריך 12.12.2024

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32.5 % מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 32.5 % המותרים על פי תכנית 413 בשל הוספת קומה	2
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	3
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1 מ' מגבול המגרש במקום 7 מ' הקבוע בתכנית	4
הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 26 % במקום 25 % המותרים על פי תכנית	5
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 11.53 מ' ועומקה 1.9 מ'	6
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית	7
הקלה להקמת מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע	8
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.30 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 6.45 מ' ועומקה 1.70 מ'	9
הגבהת גדר בגבולות מגרש צידים.	10
ממ"ד במרתף כתוספת לתכסית המותרת במרתף	11
המרת שטח מבנה עזר (2.5% מהמגרש) לשטח עיקרי	12

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר הקלה עד 6% (30.06 מ"ר) משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים 35% כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (175.35 מ"ר).	1
הפרסום לא רלוונטי תב"ע 3450 מאפשרת המרת שטח עבור מבנה עזר לשטח עיקרי (32.5% המותרים + 2.5% מבנה עזר = סה"כ שטחים עיקרים מותרים 35%).	2
אין מניעה לאשר הקלה עד 10% (0.30 מ') מעבר לקו הבניין הצדדי הדרומי המותר של 3 מ'.	3
הפרסום לא רלוונטי, הבריכה מותרת לפי הוראות תב"ע 2754, ולפי מדיניות הועדה ניתן לאשרה	4

#	התייחסות
	במרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש.
5	הפרסום לא רלוונטי, התב"ע קובעת שטחים - אחוזי בניה ולא תכנית.
6	אין מניעה לאשר הגדלת שטח חצר אנגלית במרתף של בית פרטי עד 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
7	אין מניעה לאשר בניה חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית קדמית וצדדית צפונית, ללא הקלה שכן מדובר בבניית המשך פיר המעלית שעולה לחדר היציאה לגג וקיר החיצוני של קומות הקרקע ו-א'.
8	הפרסום לא רלוונטי, ניתן לאשר הגדלת שטח מרתף על חשבון שטח הממ"ד ללא הקלה.
9	ראה סעיף 6
10	ניתן להמליץ על הגבהת גדרות בתנאי בנייתן בתוך המגרש ולא בציר בין מגרשים.
	גדר הדרומית יש לתכנן בצורה מדורגת בין צד המערבי לרח' הרכש וצד המזרחי לכיוון נתיבי איילון.
11	ראה סעיף 8
12	ראה סעיף 2

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 31.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 31.12.2025

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

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב שער כניסה 2.50 מטר.

חוות דעת:

1. תכנון חניה עונה לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה.

2. 2.50 מטר רוחב שער כניסה לחניה לא מאפשר תמרון אפילו ברמת שירות 3, לכן יש להגדיל את רוחב שער כניסה לפחות ל-2.80 מטר, רצוי להגדיל ל-3.0 מטר.

המלצה:

לאשר את הבקשה עם תנאי טכני.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 16.12.2025

מתוכנן מסתור עם שני מיכלים, יש להעמיק אותו ל-80 ס"מ (תנאי טכני)

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 ₪ 8,244. עץ הזית יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 4,043.7 ₪ ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 16.12.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קריית הפקן	5.00	31.00	0.50	כריתה	4,985.00
2	רימון מצוי	3.50	13.00	1.50	כריתה	
3	זית אירופי	6.00	23.00	4.50	שימור	5,239.80
4	ושינגטוניה חוטית	8.00	47.00	4.00	כריתה	
5	פלפלון דמוי-אלה	5.50	27.00	4.00	כריתה	3,258.70
38	ארכי-תמר אלכסנדרה	2.50	15.00	1.50	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 01.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס וטרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 12.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 590 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן בצהוב להריסה המדרגות החורגות לחלקה 660 בגוש 6627 בבעלות העירייה בתוכנית קומת הקרקע.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 22.12.2024)

המלצה לתת היתר
לא מתוכננים עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 20.07.2025)

המלצה לתת היתר
נבדק

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

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל מפלסי הבניין כולל מרתף וחדר היציאה לגג).
במגרש: הריסת גדרות קיימות כולל מדרגות חיצוניות פתוחות שפולשות לשטח ציבורי ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הצפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של 33 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 42 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-15 מ"ר, כולל הקלות הבאות:
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 35 % מותרים כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (עד 30.06 מ"ר) ;
- הקלה של עד 10% מקו הבניין הצדדי הדרומי המותר של 3 מ' על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' (0.30 מ');
- בניית חצר אנגלית במרווח הצדדי הדרומי בשטח 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ;
- הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי עד 1.60 מ' / 2.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	קירוי מרפסת הגג בקומה א' סגורה ע"י לוכרים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,244 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של המדרגות החורגות לחלקה 660 בגוש 6627 בבעלות העירייה מסומנות בצבע תהוב בתוכנית קומת הקרקע.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

איריס גלאי: להוסיף תנאי לתחילת עבודות, תנאי לתעודת גמר, לשימור עצים .
אלחנן זבולון: להוסיף את התנאי ולאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (שמכיל מ"מ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל מפלסי הבניין כולל מרתף וחדר היציאה לגג).

במגרש: הריסת גדרות קיימות כולל מדרגות חיצוניות פתוחות שפולשות לשטח ציבורי ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הצפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של 33 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 42 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-15 מ"ר, כולל הקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 35 % מותרים כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (עד 30.06 מ"ר) ;
- הקלה של עד 10% מקו הבניין הצדדי הדרומי המותר של 3 מ' על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' (0.30 מ');;
- בניית חצר אנגלית במרווח הצדדי הדרומי בשטח 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ;
- הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי עד 1.60 מ' / 2.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים;

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק

עמ' 18

מידע: 23-01762 רישוי: 25-1219 ת.בניין: 2095-008

#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	קירוי מרפסת הגג בקומה א' סגורה ע"י לזברים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,244 ט.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של המדרגות החורגות לחלקה 660 בגוש 6627 בבעלות העירייה מסומנות בצבע תהוב בתוכנית קומת הקרקע.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1222	תאריך הגשה	17/07/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' מרתפים בריכת שחיה	

כתובת	הרכש 10	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	6627/568	תיק בניין	2095-010
מס' תב"ע	2754 א, 2754, 3/02/14, 2686 ב, 834 ג, 1 ע, 1	שטח המגרש	501.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכאל דורסמן	הרכש 10, תל אביב - יפו 6969955
בעל זכות בנכס	מיכאל דורסמן	הרכש 10, תל אביב - יפו 6969955
עורך ראשי	שרון נוימן	תרשיש 11, קיסריה 3088900
מתכנן שלד	גל דורי	ת.ד. 38935, גבעת חיים (איחוד) 3893500

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף (מכיל ממ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם חלל עובר בין קומת קרקע לקומה א' בשטח כ-24 מ"ר, מרפסת גג בקומה א' ומעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל המפלסי הבניין ממרתף ועד חדר יציאה לגג).
במגרש: הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הדרומי עבור 2 מקומות חנייה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של כ-40 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי (לכיוון נתיבי איילון) בשטח 40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-12 מ"ר.

מצב קיים:

המגרש פונה לכיוון המערבי לרח' הרכש ולכיוון המזרחי לכביש נתיבי איילון דרום.
במגרש קיים בניין בן 2 קומות הכולל יח"ד אחת שמיועד להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשת - בעלת זכות בנכס.
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.11.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 568 בגוש 6627 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

עמ' 20

מידע: 23-01761 רישוי: 25-1222 ת.בניין: 2095-010

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 686ב' (הופקדה בתאריך 4/7/1996), תב"ע 834 (הופקדה בתאריך 30/1/1964 ו- 3450).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עירים שטח מגרש 501 מ"ר	בניה בקומה אחת: 22.5% = 112.72 מ"ר בניה ב-2 קומות 32.5% = 162.82 מ"ר המרת שטח שירות 2.5% = 12.52 מ"ר לשטח עיקרי לפי תב"ע 3450 סה"כ בבניה ב-2 קמות (35%) 175.35 מ"ר	קומת קרקע: 113.83 מ"ר (22.7%) קומה א': 91.13 מ"ר (18.1%) סה"כ ב-2 קומות 204.96 מ"ר (40.9%)	29.61 מ"ר (5.9%) מעבר למותר הנ"ל מבוקש כהקלה של 6% משטח המגרש המהווה 30.06 מ"ר שניתן להמליץ. הערה: אישור לפרסום ניתן בתאריך 9/12/24. הערה: קומה א' מוצעת עם מרפסת גג לא מקורה בפינת דרום מערבית של הבניין בשטח 6.70 מ"ר. המרפסת סגורה בין 2 קירות וב-2 חזית צדדית דרומית וקדמית מערבית ע"י לוברים אלומיניום בכול גובה הקומה א' עד לגובה מעקה במרפסת הגג.
שטחי שירות	מבנה עזר 2.5% לפי תב"ע 834 לפי תב"ע 3450 המרת שטח מבנה עזר לשטח שירות	שטח מבנה עזר מנוצל בשטחים העיקריים.	
ממ"ד	15 מ"ר כולל חדר שירותים + עובי קירות מסביב	ממ"ד מתוכנן במרתף בשטח 15 מ"ר כולל חדר שירותים + עובי קירות 18.50 מ"ר.	
בליטות	עד 0.50 מ' מקירות הבניין	מוצעים הבלטת לוברים אלומיניום 0.30 מ' מחוץ מקיר הבניין בחזית מערבית ובחזית דרומית.	
קווי בניין	קו הבניין המערבי לרח' הרכש 5 מ' קווי בניין צדדיים 3 מ' קו בניין המזרחי (האחורי) פונה לנתיבי איילון 7 מ'	5 מ' קו בניין צדדי צפוני 2.70 מ' קו בניין צדדי דרומי 3 מ' קו בניין אחורי מזרחי פונה לנתיבי איילון כ-13.50 מ'	0.30 מ' הקטנת קו הבניין הצדדי הצפוני ב-10% מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ
מספר יח"ד	יח"ד אחת	יח"ד אחת	

עמ' 21

מידע: 23-01761 רישוי: 25-1222 ת.בניין: 2095-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 קומות + בניה על הגג לפי תב"ע ג1	2 קומות וחדר יציאה לגג	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגדרת מרתף	שלפחות 50% מקירותיו יהיו חפורים	לא הוצג חישוב קירות החפורים	הוכחה שקירות המרתף חפורים מעבר 50% נדרש כתנאי טכני
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח טכסית הקרקע, ראה סעיף 9.9 בתקנון תוכנית "ע1". (112.72 מ"ר + ממ"ד 18.50 מ"ר = 131.22 מ"ר)	129.17 מ"ר כולל ממ"ד בשטח 18.50 מ"ר	מבוקשת הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון שטח ממ"ד שניתן להמליץ בלי הקלה
מספר קומות	קומה אחת	קומה אחת	
גובה קומה	4 מ'	3.20 מ'	
שימושים	חניה/מחסן דירתי/משרד בעל מקצוע חופשי/חדר משחקים	ממ"ד, חדר משחקים, אחסנה, חדר כביסה, מדרגות פנימיות ומעלית.	בחלק מהמרתף לא נרשם ייעוד, השלמה נדרשת כתנאי טכני.
חצר אנגלית	ברחוב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים: חצר דרומית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 11.30 מ"ר חצר צפונית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 21.44 מ"	החצרות אנגליות מעבר שטח המותר מבוקשות כהקלה שניתן להמליץ

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550 א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד על-קרקעי ותת-קרקעי, לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. (סה"כ עבור 2 מ"ח 33 מ"ר)	מוצע מוסך חניה במרווח הצדדי - דרומי בשטח 33 מ"ר עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה)	
גובה	נטו 2.20 מ' ברוטו 2.60 מ'	2.20 מ' 2.60 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0 מ'	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 40 מ"ר בחצר האחורית המזרחית (פונה לנתיבי איילון) במרחק כ-2.50 מ' מגבול מגרש אחורי, 4.30 מ' מגבול מגרש צדדי-	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		צפוני ו-1.70 מ' מגבול מגרש צדדי- דרומי.	
הערות	אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבניין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0 ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. - מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדירי הבית ולשכנים. - לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח תכנית הראשית	ברירת שחיה לא מקורה עם מתקנים תת קרקעיים.	

בנייה על הגג מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג שטח קומת הקרקע 113.83 מ"ר (כולל שטח מדרגות פנימיות) 80% משטח זה = 91.06 מ"ר שטח קומה א' 93.41 מ"ר (כולל מדרגות ומעלית) כתוצאה מתכנון חלל עובר ומרפסת גג לא מקורה . $93.41 * 65\% = 60.71$ מ"ר	הבניה על הגג מוצעת בשטח 57.56 מ"ר	
נסיגות	2 מ' בחזית קדמית/או אחורית 1.20 לצדדים בתנאים מסוימים ללא נסיגה	בחזית הקדמית המערבית בחלק נסיגה של 2.98 מ' ובחלק עד מעקה הגג. בחזית אחורית נסיגה של 3.80 מ' בחזית צדדית צפונית 1.20 מ' בחזית צדדית דרומית עד מעקה הגג ללא נסיגה	חלק מהבניה ללא נסיגה ממעקה הגג מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ ללא הקלה כי מתוכננת מעלית בחזית קדמית ומוצעת נסיגה בחזית האחורית. הבניה ללא נסיגה לצד הדרומי ניתן להמליץ ללא הקלה לצורך הסדרת מדרגות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			פנימיות לגישה לקומת הגג.
גובה	נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.80 מ') ולא יותר מ-3 מ'	3 מ'	
	ברוטו כולל מתרנים 5 מ'	ברוטו כולל מתקנים 5 מ'	
מרפסת גג ופרגולה	פרגולה עד 1/3 משטח מרפסת הגג - בנסיגה לפי הוראות תב"ע ג1.	מרפסת גג בשטח של כ-60 מ"ר בצור "ח" ללא פרגולה.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	פרגולה קלה מוצעת בקומת הקרקע במרווח האחורי, בשטח כ-40 מ"ר - במסגרת קווי הבניין.
מרפסת	X	מרפסת גג בקומה א' לא מקורה (הוגדרה כמרפסת שירות) הינה בין 2 קירות וסגורה בלוברים בכל גובה הקומה עד מעקה מרפסת הגג. מרפסות גג לא מקורות במפלס הגג
פיתוח שטח /גדרות	X	גדרות בגבולות המגרש עד 1.50 מ', פילרים בגובה 1.50 מ'
בריכות שחיה	X	בהתאם לתב"ע 2754 בשטח 40 מ"ר , חדר מכונות תת קרקעית בשטח 12 מ"ר
מפלס כניסה קובעת	X	+25.90
חלחול	X	29.5%

הערות נוספות:

יש לציין שניתן לעורכת הבקשה לתקן את התוכנית. דיווח לוועדה הינו לגבי תכנית המתוקנת מתאריך 29/4/2026 אישור לפרסום ניתן בתאריך 9/12/24.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32.5 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
3	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.9 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 11.65 מ' ועומקה 1.80 מ'
4	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 25.7 % במקום 25 % המותרים על פי תכנית
5	ממ"ד במרתף כתוספת לתכסית המותרת במרתף
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.9 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
7	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1 מ' מגבול המגרש במקום 7 מ' הקבוע בתכנית
8	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.25 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 6.19 מ' ועומקה 1.75

עמ' 24

מידע: 23-01761 רישוי: 25-1222 ת.בניין: 2095-010

#	הקלה
	מ'
9	הגבהת גדר בגבולות מגרש צידיים
10	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
11	הקלה להקמת מרתף בשטח תכסית קומת קרקע
12	המרת שטח מבנה עזר (2.5% מהמגרש) לשטח עיקרי
13	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 32.5 % המותרים על פי תכנית 413 בשל הוספת קומה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר עד 6% (30.06 מ"ר) משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים 35% כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (175.35 מ"ר)
2	אין מניעה לאשר הקלה עד 10% (0.30 מ') מעבר לקו הבניין הצדדי הצפוני המותר של 3 מ'.
3	אין מניעה לאשר הגדלת שטח חצר אנגלית בבית פרטי עד 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
4	הפרסום לא רלוונטי, תב"ע קובעת שטחים - אחוזים מותרים ולא תכנית.
5	הפרסום לא רלוונטי, ניתן לאשר הגדלת שטח המרתף על חשבון הממ"ד ללא הקלה.
6	אין מניעה לאשר בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית קדמית וצדדית דרומית שכן מדובר בבניית המשך פיר המעלית שעולה לחדר היציאה לגג וקיר חיצוני של חדר המדרגות בקומות קרקע ו-א'.
7	הפרסום לא רלוונטי, הברכה מותרת לפי תב"ע 2754 ולפי מדיניות הועדה במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.
8	ראה סעיף 3
9	הפרסום לא רלוונטי כל הגדרות הינם בגובה 1.50 מ' לפי המותר.
10	דאה סעיף 6
11	ראה סעיף 5
12	פרסום לא רלוונטי תב"ע 3450 מאפשרת המרת שטח עבור מבנה עזר לשטח עיקרי (32.5% המותרים + 2.5% מבנה עזר = סה"כ השטחים המותרים 35%)
13	ראה סעיף 12

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 04.03.2026

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 17/02/2026:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 2.80 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה למיקום כניסה ותמרון ברמת שירות 2 .

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 26.02.2026

מתוכנן מסתור אשפה עם מיכלים בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 29.10.2024

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 ₪ 7,012.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4,212 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 26.02.2026

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חוטית	8.00	47.00	4.00	שימור	
3	מנגו הודי	3.50	21.00	1.00	כריתה	2,558.10
4	הדר מ.ל.י	4.50	6.00	3.00	כריתה	
5	הדר האשכולית	5.80	18.00	4.00	כריתה	
6	מיש בוגה	6.50	31.00	1.50	כריתה	4,453.90
7	קליסטמון מינים שונים	3.50	22.00	2.50	שימור	2,188.50
8	ליגוסטרם יפני	4.50	27.00	4.00	שימור	3,735.70
10	ברוש מצוי	7.00	10.00	0.50	שימור	
11	ברוש מצוי	6.00	8.00	0.50	שימור	
12	ברוש מצוי	8.00	10.00	0.50	שימור	
100	פלפלון דמוי-אלה	5.50	27.00	4.00	שימור	3,258.70
101	ברוש מצוי	7.00	11.00	0.50	שימור	
102	ברוש מצוי	7.00	10.00	0.50	שימור	
500	מכנף נאה	13.00	20.00	4.00	שימור	2,524.60

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 03.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 03.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 568 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 12.11.2024)

המלצה לתת היתר

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (מכיל ממ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א', מרפסת גג בקומה א' ומעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל המפלסי הבניין ממרתף ועד חדר יציאה לגג).
במגרש: הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הדרומי עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של כ-40 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-12 מ"ר, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל- 35% המותרים כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (30.06 מ"ר);

- הקלה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני המותר של 3 מ' על ידי בניה במרחק של 2.7 מ';

- בניית חצר אנגלית במרווח הצדדי הצפוני בשטח 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ;

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

תנאים למתן היתר

התנאי

1 אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק

#	התנאי
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	קירוי מרפסת הגג בקומה א' סגורה ע"י לוכרים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,012 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

איריס גלאי: תנאי לתחילת עבודות, מתן רשיונות כריתה לעצים.
אלחנן זבולון: לאשר את הבקשה עם התוספת תנאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (מכיל מ"מ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א', מרפסת גג בקומה א' ומעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל המפלסי הבניין ממרתף ועד חדר יציאה לגג).
במגרש: הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הדרומי עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של כ-40 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת

עמ' 28

מידע: 23-01761 רישוי: 25-1222 ת.בניין: 2095-010

ברכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-12 מ"ר, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל- 35% המותרים כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (30.06 מ"ר);

- הקלה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני המותר של 3 מ' על ידי בניה במרחק של 2.7 מ';

- בניית חצר אנגלית במרווח הצדדי הצפוני בשטח 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	קירוי מרפסת הגג בקומה א' סגורה ע"י לוכרים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,012 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	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 10 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 29

מידע: 23-01761 רישוי: 25-1222 ת.בניין: 2095-010

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	23-0587	תאריך הגשה	23/04/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	אינשטיין 57	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	6649/264	תיק בניין	0930-057
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3, א, תתל/71ג	שטח המגרש	1,536.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו התחדשות בתל אביב 18, שותפות מוגבלת	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	יורם ליברמן	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	אהובה דורני	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	מרדכי מנצור	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	אילנה ליברמן	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	ברכה מנצור	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	מרים לרר	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	גיי סקורק	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	מיכל ליצקי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	דרורה מזרחי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	אילן בן גל	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	דניאל דורון	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	עליזה דורון	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	רונית גולדשטיין	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	לייה בן גל	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	לידיה מאי נוח	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	רני ישראלי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	ורד אל רום	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	יאיר שיינהורן	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	דניאל ברק	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	ארלין רוטנברג סקורק	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	סילבי הוניגמן	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	פריסילה ג'רופסקי החזקות (ישראל) חברה בע"מ	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר מלאך	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו יעקובי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839

בנייה מעל הקרקע לפי מדיניות תמ"א 38 אזור 34

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	לפי תב"ע (2371 טיפוס ג75): 1 קומת עמודים מפולשת 3 קומות סה"כ: 4 קומות	1 קומת קרקע מלאה עבור שטחים לתפקוד הבניין להסבה בעתיד לשטחי מסחר. 4 קומות סה"כ: 5 קומות	- קומת קרקע מלאה, מטרתה לתת בעתיד חזית מסחרית בקומות הקרקע לאורך הרחוב. -קומה אחת מבוקשת כהקלה מעל 4 קומות המותרים כולל קומת עמודים שבנוי בשטח בנוי פתוח מ-50% ל
	לפי תמ"א (אזור 34 במסמך המדיניות): 3 קומות טיפוסיות ג/1: 0.65 קומות	3 קומות מכוח תמ"א, כי קומת הקרקע בנוי בחלקה פחות מ- 50% 0.65 (קומת גג חלקית)	- קומה אחת והנ"ל מבוקשת כהקלה , הנ"ל הומלץ ע"י צוות תכנון צפון
	סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות.	8.65 קומות.	

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף, לפי בקשת מחלקת שומה והשבחה, לצורך עריכת שומה ונמצא שנפלה טעות בהקלה במס' קומות במסגרת ההקלה, ובמקום חצי קומה כפי שאושרה בוועדה יש לאשר הקלה בתוספת קומה אחת נוספת מעל 3קומות המותרות מעל קומת עמודים) שקיימת בשטח בנוי פחות מ-50%.

נימוקי הדיון הנוסף:

מדובר במבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ששטחה הבנוי פחות מ- 50%.

לכן תמריצי תמ"א 38 המגיעים למבנה זה הינם:

1. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת;
2. תוספת שלוש קומות טיפוסיות מורחבות;
3. השלמת שטח בקומת העמודים המפולשת למלאה;
4. תוספת ממ"דים.

לפי החלטת ועדה מיום 14/08/2024 אושרו בבקשה 8.65 קומות, כאשר מחצית קומה אושרה כהקלה וחצי קומה כסטיה ממדיניות (ללא הקלה).

עולה אם כן, כי ההתייחסות בדראפט ל- 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 היא מוטעית, מאחר שעסקינן במבנה קיים בן 3 קומות שזכאי רק ל- 3 קומות מכוח תמ"א 38. לכן, המשמעות היא שהיה צריך לאשר הקלה לתוספת קומה במקום הקלה למחצית הקומה.

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

לתקן הקלה שאושרה בהחלטת הוועדה מיום 14/08/2024 לעניין "תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארצי,

ובמקומה לאשר הקלה:

תוספת קומה מעבר ל-4 הקומות מעל קומת עמודים (שקיימת בשטח בנוי פחות מ-50%) המותרות מכוח תב"ע החלה על המקום;

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
9	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	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
4	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
5	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 20.10.2022
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 20.8.2025
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 ₪
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור אגף נכסים עבור הסדרת אתר התארגנות בשטח השצ"פ.
2	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון

#	התנאי
	nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
7	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 הכוללת: 1. סימון זיקות הנאה בחזית רח' איינשטיין (קולונדה ברוחב 4 מ') וזיקת הנאה על ותת קרקעית ברוחב 6 מ' מגבול המגרש הקדמי. 2. שטחים משותפים. 3. אי סגירת מרפסות בעתיד. 4. שטחי המסחר העתידיים ירשמו על שם היזם ואינם ניתנים למכירה.
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

הבקשה מובאת לדיון לאחר שהתקבלה המלצת צוות ההתנגדויות ביום 10.6.23 לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות. הבקשה הובאה לדיון בוועדת המשנה בתקופת הבחירות לרשות המקומית, תוך קבלת הנחיה מיועמ"ש מנהל התכנון, לא לדון בבקשות הסותרות מדיניות. כעת, עובר לתקופת הבחירות, מובאת המלצת צוות ההתנגדויות בפני ועדת המשנה.

נימוקי הדיון הנוסף

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות, לאחר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (איינשטיין 67-63) מכח תמ"א 38/3, סה"כ 53 יח"ד, כולל הקלות הבאות:

-תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות.

-הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.5 מ' כנקבע בתוכנית התקפה ל-4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו) לצורך הסדרת מסחר עתידי בקומת הקרקע.

לאחר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.

לאחר חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה מס' 236.

לאחר פתרון חנייה עבור מקומות חנייה חסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 5 מקומות חנייה.

הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התוכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל בהתאם למדיניות רמת אביב.

לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.

לעניין כופר חנייה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מקומות חנייה ב-3 קומות מרתפי חנייה כמבוקש.

לעניין ההקלה מקו בניין צפוני - ההתנגדות נדחת מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בניין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
9	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	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
4	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.

עמ' 35

מידע: 01626-22 רישוי: 0587-23 ת.בניין: 0930-057

#	תנאי
5	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 20.10.2022
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 20.8.2025
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 ₪
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אגף נכסים עבור הסדרת אתר התארגנות בשטח השצ"פ.
2	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 הכוללת: 1. סימון זיקות הנאה בחזית רח' איינשטיין (קולונדה ברוחב 4 מ') וזיקת הנאה על ותת קרקעית ברוחב 6 מ' מגבול המגרש הקדמי. 2. שטחים משותפים. 3. אי סגירת מרפסות בעתיד. 4. שטחי המסחר העתידיים ירשמו על שם היזם ואינם ניתנים למכירה.
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבנייה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023

#	תנאי
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה:

הריסת בניין למגורים קיים בן 3 ק' מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (הכניסה מרח' בארט) מכח תמ"א 38/3, סה"כ 53 יח"ד, כמפורט:

ב-3 קומות המרתף, עם גישה לכלי רכב מתוך חלקה מס' 236 בקומת מרתף עליון, 48 מקומות חניה, 21 מחסנים וחדרים טכניים. בקומת מרתף עליון חדר טרפו תת קרקעי בחזית מערבית. בקומת הקרקע: חזית לרח' אינשטיין: שטח לתפקוד הבניין שאינו שטח משותף, להסבה למסחר בעתיד, לפי תב"ע 4406 שכעת נמצאת בתכנון.

2 מבואות כניסה לבניין הכוללות גרעין מדרגות כללי כולל מעלית וארונות חשמל ותקשורת, 3 חדרי אופניים עבור 40 זוגות אופניים, חדר אשפה עבור מגורים וחדר אשפה המיועד למסחר עתידי, חדר גז. בקומות טיפוסיות 1-7: בכל קומה 7 יח"ד ל-4 מתוכן ממ"ד ו-3 יח"ד חולקות ממ"ק באגף מזרחי, לכל יח"ד מרפסת פתוחה ומקורה בחזית קדמית לרח' אינשטיין וחזית אחורית לכיוון שצ"פ. בקומה 7 פרגולות מפלדה ואלומיניום מעל 7 מרפסות פתוחות. בקומה 8 (קומת גג חלקית) 2 יח"ד בכל כניסה (סה"כ 4 יח"ד) לכל אחת מהן ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה מבטון וקורות אלומיניום. על גג עליון: מערכת סולארית, מעבי מזגנים, מערכת סינון ומפוחים, המשך חדרי מדרגות. על המגרש: קולונדה בחזית קדמית לרח' אינשטיין ברוחב 4 מ' הכוללת זיקת הנאה למעבר, רצועת זיקת הנאה לציבור ולתשתיות תת קרקעיות ברוחב 6 מ' ורחבת כיבוי אש, שטחים מרוצפים, גינות. מוצע חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים ל-3 כיוונים: לרח' אינשטיין מדרום, לשצ"פ ממערב ומצפון, ולחלקה הגובלת מצפון.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' אינשטיין בחזיתו הדרומית ולשצ"פ בחזיתו הצפונית, קיים בניין עבור מגורים בן 3 ק' מעל קומת עמודים, 18 יח"ד המיועד כעת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה/שנה	היתר	שנה	תוספת בניה עבור כל אחת מהדירות בכל הקומות ובשתי הכניסות, בבניין טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 18 יח"ד סה"כ
	1/250	05/11/1980	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף כולל 18 תתי חלקות, על הבקשה חתומים המבקשת, אקרו התחדשות המופיעה בהערת אזהרה, מורשי חתימה מטעם המבקשת, ומיפיה כוח מטעם בעלי הזכות בנכס. בעלי 3 תתי חלקות: 5, 10, 12. לא חתמו על הבקשה, הבקשה הוגשה ע"י 15/18 המהווים 83.3% מבעלי הזכויות בנכס. התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י ענת איבגי 14.02.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 264 בגוש 6649 בבעלות פרטית.

עמ' 37

מידע: 22-01626 רישוי: 23-0587 ת.בניין: 0930-057

הוטען ונמסר מקור חתום של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש זיקת הנאה במגרש - ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות

מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	פתרון אוורור המרתפים המוצג מציע פירי אוורור בחזיתות צידיות וחזית אחורית.
שטח המצללה	כן	מבוקשות פרגולות קלות מפלדה ואלומיניום מעל מרפסות בולטות בקומה 7. מבוקשות פרגולות מבטון וקורות אלומיניום, מעל מרפסת הגג עבור דירות הגג, שטח הפרגולות המבוקשות 79.16 המהוות 29.25% משטח מרפסת הגג.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	פרגולות הגג מוצעות בנסיגה של 1.20 מ' מקו בנין קדמי ו-3 מ' נסיגה מקווי הבניין הצידיים.
מרפסת	כן	מבוקשות 7 מרפסות פתוחות ומקורות בקומה 7 X קומות, סה"כ 49 מרפסות בשטח של 580.86 מ"ר ובממוצע של 10.96 מ"ר ליח"ד.
פיתוח שטח /גדרות	כן	מבוקשות גדרות קלות בגובה 0.70 מ' בהתאם למדיניות רמת אביב הירוקה. חזית קדמית לרח' איינשטיין, ללא גדר.
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה המוצע הוא 13.35 הנמוך ממפלס הקיים (עבור הבניין המערבי 13.50+, הבניין המרכזי 13.58+ והבניין המזרחי 13.67+)
חלחול	כן	הוצגה הוכחה לכך ששטח החילחול גדול מ-15% משטח המגרש לאחר ניקוי שטח ההפקעה.

הערות נוספות:

1. בתאריך 1.11.23 הוטענה תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

2. התאמה לתב"ע (תוכנית 2371 , תמ"א 38 , 9006 , 9003 אזור רמת אביב)

סיכום צוות תכנון צפון מתאריך 28.04.2022 :

להלן סיכום תאום תכנון מכוח מדיניות הוועדה לתמ"א 38, סעיף 4.2.6 וסעיף 5, מרחב 34- דרום רמת אביב ב':

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בדופן הצפונית של רחוב איינשטיין יידרש אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית רקע

בהתאם לתכנית תא/4406 המקודמת.

תאום התכנון מול מחלקת תכנון צפון ומחלקת הרישוי כלל את הנושאים הבאים:

- **זכויות בנייה, מספר יחידות דיור:** בהתאם לתאום מוקדם שנעשה מול מחלקת רישוי בנייה ולאור מדיניות הוועדה לתמ"א 38. תותר תוספת הזכויות המקסימלית המותרת מכוח תמ"א 38 ובתנאי עמידה ביתר עקרונות תאום התכנון. לא יותרו הקלות כמותיות.
- **העמדת הבניין:**
 - קו בנייה הקדמי (לאיינשטיין) 6 מ' ורישום זיקת הנאה לשימוש הציבור.
 - קו בנייה צדדי למערב 7 מ'
 - קו בנייה צדדי למזרח 5 מ'
 - קו בנייה אחורי לצפון 2 מ' (ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו זה)
- **מספר קומות:** ניתן להמליץ תכנונית על תוספת קומה אחת בהקלה לקבלת בניין בן סה"כ 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומה חלקית על הגג).

- **שימושים, קומת קרקע:** מדיניות רמת אביב (9006) קובעת את רחוב איינשטיין כרחוב עירוני עם חזית מסחרי. תאום התכנון כולל קומת הקרקע עם שטחים שיוסבו לשימוש מסחרי בעתיד. הבקשה להיתר תאפיין שטחים אילו כ- "שטח לתפקוד הבניין (שאינו שטח משותף) להסבה בעתיד למסחר". בהתאם לסיכום מול היזם (מצגת מצורפת) השטחים הנ"ל יהיו במסגרת שטחים עיקריים של 385 מ"ר + ממ"ק. בנוסף, בקומת הקרקע, בחזית לרחוב איינשטיין, תתוכנן קולונדה ברוחב 4 מ' (לכל אורך הבניין) עם רישום זיקת הנאה לשימוש הציבור.
- **הנחיות לתחום מרווח קדמי 6 מ' על איינשטיין:**
- סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור + לתשתיות תת קרקעיות.
- לא תותר בנייה על קרקעית ותת קרקעית (מרתפים) בתחום זה. כמו כן, לא יותרו גדרות כלל.
- לא יותרו מערכות טכניות לשימוש הבניין. לא יומלץ על מיקום פילרים למים וחשמל.
- פיתוח בהתאם לתכנית העירונית עם נטיעת עצים ושימוש בחומרי גמר עירוניים וברצף מפלסי לתכנון הרחוב ע"י נת"ע (קו ירוק).
- **גישה למרתפי חניה** מתחום המגרש הגובל ממזרח ובמסגרת זיקת מעבר בתת הקרקע שבהיתר. לא תותר רמפה בתחום המגרש.
- **תקן חניה:** בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 במרחב הנדון – 1:1.
- **עיצוב הבניין:**
- הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות הכלל עירוניות.
- הבניין יעוצב כתיבה גאומטרית פשוטה (מסה אחידה). קומה חלקית בהתאם למגבלות ג1 לרבות נסיגות.
- מומלץ גובה קומת הקרקע בגובה 4.5 מ' (במסגרת הקלה מתכנית 1740). גובה קומת מגורים - בהתאם להנחיות מרחביות.
- מרפסות שקועות או חצי שקועות (על מנת לקבל נפח בניין ברור). יותרו מרפסות בפינות הבניין בתנאי עיצוב דופן בנויה (מלאה או באמצעות אלמנטים בנויים) לקבלת גמלון מלא.
- מפלס הקולונדה ומפלס הכניסה ליחידות המסחר בקומת הקרקע יתוכננו ברצף מפלסי עם המדרכה.
- חומרי הגמר - טיח, בטון חשוף, גוון בהיר (לבן) בכל הקומות. לא יותר חיפוי קשיח, חיפוי פח וכו'.
- **גדרות:** ככלל, יומלץ על פיתוח רציף עם השטחים העירוניים הגובלים וברוח "נחלת הכלל". יותרו גדרות בגבולות המגרש הצדדי/אחורי בהתאם למדיניות רמת אביב, עד גובה 0.2 מ' מפני הקרקע וגדר חיה.
- **שטח פנוי מבנייה:** תישמר קרקע פנויה מבנייה בשיעור של 20% משטח המגרש, כאשר לפחות 15% יהיו שטח מגון ומחלחל.
- **מערכות:**
- מערכות טכניות לרבות מים וחשמל, יומלץ לשלב בדופן הבניין מעבר לקו קולונדה וללא הפרעה לתנועת הולכי רגל בתחום זיקת הנאה.
- יש לתכנן פירי מינדוף ליחידות המתוכננות כמסחר. מינדוף יעלה לגג הבניין.
- לא יותרו פליטות כלפי שטחים פתוחים (אוויר חניונים/שחרור עשן/גנרטור) אלא לגג הבניין.

ההיתר כפוף להנחיות המרחביות הכלל עירוניות ולמדיניות רמת אביב. בכל מקרה בו ישנה סתירה בין הנחיות הנ"ל למדיניות/הנחיות מרחביות, יקבעו ההנחיות הנ"ל.

מספר מבנים

מותר	מוצע	סטייה
מבנה טורי אחד טיפוס ג/75 עם 3 כניסות	בניין טורי עם 2 כניסות	
לפי תב"ע (2371) הופקדה בתאריך 30.1.86		

מותר	מוצע	סטייה
לפי תב"ע (2371 טיפוס 175) 1 קומת עמודים מפולשת 3 קומות סה"כ: 4 קומות	1 קומת קרקע מלאה עבור שטחים לתפקוד הבניין להסבה בעתיד לשטחי מסחר. 3.5 קומות סה"כ: 4.5 קומות	- קומת קרקע מלאה, מטרתה לתת חזית מסחרית בקומות הקרקע לאורך הרחוב ניתן לאשר לפי תמ"א 38. - קומה א בולטת מעל קומת הקרקע ב 4.00 מ' לחזית קדמית לאיינשטיין לצורך יצירת קולונדה בהתאם לתיאום תכנון. 0.5- קומה המבוקשת כהקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל 4 קומות מותרות.
3 קומות טיפוסיות 0.65 קומות	3.5 קומות מכוח תמ"א 0.65 (קומת גג חלקית)	0.5- קומות בסטייה ממסמך המדיניות ומומלץ לאשר (לא נדרשת הקלה).
סה"כ קומות תב"ע + 7.65 קומות.	8.65 קומות.	- קומה אחת והנ"ל מבוקשת כ חצי קומה כהקלה וחצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות ללא הקלה בהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות ובסטייה ממסמך המדיניות שכן קיימת המלצת צוות תכנון להקלה. (ראה התייחסות בהמשך בחו"ד צוות צפון וההקלות סעיף מספר 6).

חישוב צפיפות (כולל ג/1)

מותר	מוצע	סטייה
אופציה א לפי תב"ע: 18 יח"ד לפי מדיניות תמ"א 38 תוספת יח"ד בהתאם לתוספת קומות: 6 יח"ד בקומה 2 X קומות מכוח תמ"א = 12 יח"ד סה"כ. תוספת יח"ד לפי ג/1: 4 יח"ד ע"פ ג/1	אופציה ב: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדירור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדירור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר. 78 מ"ר / 4599.4 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל 15% יחידות דיור קטנות) = 59 יח"ד בכפוף ל 15% יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר.	בקומת הקרקע- ללא יח"ד. בקומות 1-7: 7 יח"ד בקומה (49 יח"ד סה"כ) בקומת גג חלקית: 4 יח"ד מוצעות סה"כ: 53 יחידות דיור מתוכן 21 דירות קטנות המהוות 39.62% מכלל הדירות המוצעות.

מידע: 01626-22 רישוי: 0587-23 ת.בניין: 0930-057

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
לפי תב"ע (2371) לפי תמ"א שטח תכנית קומה טיפוסית קיימת (ע"פ היתר משנת 1980) : תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית (6 יח"ד בקומה) סה"כ תכנית קומה טיפוסית מורחבת תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד) זכויות לפי תוספת קומות	100 מ"ר X 18 יח"ד = 1800 מ"ר 589.4 מ"ר 13 מ"ר X 6 יח"ד = 78 מ"ר 589.4 מ"ר + 78 מ"ר = 667.4 מ"ר 3 (בניין בן 3 קומות- לצורך זכויות בלבד) 667.4 מ"ר X 3 = 2002.2 מ"ר		

מותר	מוצע	סטייה
קומת עמודים קיימת בהיתר: מילוי קומת עמודים: תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר (18 יח"ד בבניין) סה"כ זכויות ע"פ תמ"א	104.16 מ"ר 667.4 מ"ר - 104.16 מ"ר = 563.24 מ"ר 13 מ"ר X 18 יח"ד = 234 מ"ר 234 מ"ר + 563.24 מ"ר = 2002.2 מ"ר 2799.4 מ"ר	
סה"כ שטחים עיקריים למגרש (ללא ג/1) :	1800 מ"ר (תב"ע) + 2799.4 מ"ר (תמ"א) = 4599.4 מ"ר עיקרי	4598.45 מ"ר
שטחי שירות בקומות מכוח תב"ע: במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: בקומות מכוח תמ"א 38 שטחי ממ"ד : 9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר שטחי מרפסות עד 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע של 12 מ"ר	קומת הקרקע: ללא הגבלה. (עבור מבואות חדרי מדרגות עבור קומות 1-4 ועבור 2 קומות בהקלה : 1243 מ"ר עבור חדרי מדרגות מבואות וקומת עמודים מפולשת. ללא תוספת שטחי שירות. 53 יח"ד X 12 מ"ר = 636 מ"ר 53 יח"ד X 12 מ"ר = 636 מ"ר	קומת הקרקע: (עבור מבואות חדרי מדרגות קומת עמודים מפולשת וחדרים טכניים בקומת קרקע) ועבור קומות 1-3 2 קומות נוספות (בהקלה) סה"כ: 1243 מ"ר ללא שטחי שירות . 479.16 מ"ר עבור 32 ממ"דים ו-8 ממ"קים (כולל מרחב מוגן מסחרי בקומת הקרקע). 574.83 מ"ר + 6.03 מ"ר עבור גזוזטרה בגג = 580.86 מ"ר ובממוצע של 10.96 מ"ר ליח"ד.

קווי בניין: (תיאום תכנון , 2371)	- - -	- - -
קדמי דרומי לרחוב איינשטיין:	בקומת הקרקע: 10.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הציבור. (6 מ' + 4 מ' קולונדה)	בקומת הקרקע: 10.00 מ' כולל זיקת הנאה לטובת הציבור. (6 מ' + 4 מ' קולונדה)
-	-	תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב

	<u>מעל קומת הקרקע :</u> 6.00 מ'	<u>מעל קומת הקרקע :</u> 6.00 מ'	
	7.00 מ'	7.00 מ'	צידי מערבי: (בגבול עם שצ"פ) אחורי צפוני:
ללא הבלטת מרפסות, לפי תיאום תכנון מול תכנון צפון.	2.00 מ'	2.00 מ'	צידי מזרחי (בגבול עם חלקה 236, איינשטיין 63-67)
	5.00 מ'	5.00 מ'	

	מרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין המותרים.	1.20 מ' או כהקלה 40% מקו הבניין ולא יעלה על 2.00 מ'	קו בניין למרפסות לחזית קדמית:
	הוצגה זיקת הנאה ברוחב 10.00 מ' בהתאם לתיאום תכנון. ניתן תנאי לתעודת גמר לרישום הנ"ל בספר המקרקעין.	בחזית קדמית תירשם זיקת הנאה ברוחב של 10.00 מ' מתוכם 6.00 מ' לטובת הרחבת המזרחה בקומת הקרקע ו 4.00 מ' למעבר ושהייה מתחת לקולונדה.	זיקות הנאה (תעא/1203ב(3))
	הוצג מעבר עתידי וזיקת הנאה מהחלקה הגובלת ממזרח (236) ניתן תנאי לתעודת גמר לרישום הנ"ל בספר המקרקעין.	רמפה עבור ירידה לחניה ומרתפי החניה ירשמו בזיקת הנאה עתידית מהחלקה הגובלת ממזרח (חלקה 236) בהתאם לתיאום תכנון.	

	קומת הקרקע מכילה 2 מבואות כניסה נפרדות עבור המגורים, חדר אופניים וחדרי אשפה. כמו כן כוללת קומת 298.74 מ"ר כולל ממ"מ	קומת הקרקע כוללת מבואות כניסה למבנים חללים לרווחת הדיירים שטחים טכניים ובהתאם לתיאום התכנון ברוח תכנית 4406 המקודמת קובעת את רח 'איינשטיין כרחוב עם קומת קרקע מסחרית במסגרת ההיתר תתוכנן קומת הקרקע עם יחידות הקרקע כ 298.74 מסחר שירשמו בהיתר	שימושים מותרים בקומת הקרקע לפי מדיניות ותיאום תכנון

עבור מסחר עתידי המיועד כעת עבור קומת עמודים מפולשת .	כ"שטח משותף לרווחת הדיירים "ולשם הפיכתן לשימוש מסחרי לעת אישור השימוש בתכנית המקודמת שטח היחידות בקומת הקרקע, שיתוכננו כיחידות מסחריות, לא יפחת מ- 180 מ"ר (עיקרי) לסה"כ 200 מ"ר (כולל ממ"מ) .	
4.50 מ' ברוטו על פי סיכום תיאום תכנון מוקדם בכפוף להקלה מתכנית 1740 כפי שאושר עבור איינשטיין 63- 67 גובה קולונדה 4.50 מ'.	2.30 מ' נטו	גובה קומת עמודים (1740)

בנייה בו זמנית על הגג: דירת גג מכח ג1

	496.05 מ"ר עבור 4 יח"ד.	65% $762.13 \times \text{מ"ר} = 496.05 \text{ מ"ר}$	שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1
	4.92 מ'	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה ברוטו נטו
	3 מ'	כגובה קומה טיפוסית (2.85 - 3.05 מ') <u>ולא יעלה על 3.00 מ'</u>	
4.50 מ' לחזית קדמית דרומית לרח' איינשטיין, 3.00 מ' לחזית צידית מזרחית, 3.00 מ' לחזית ללא נסיגה לחזית אחורית - 1.20 מ', הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר לצורך שיפור תכנון.	2.00 מטר לחזית קדמית 1.20 מ' לחזית צידית/אחורית ובתנאים מסוימים ללא נסיגה		נסיגות
	גישה מחדר מדרגות משותף.	גישה לשטח משותף .	בינוי
	85.21 מ"ר עבור פרגולה מבטון וקורות אלומיניום למעט מרפסת בולטת	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג $90.71 \text{ מ"ר} =$ נסיגה מחזיתות הבניין של 1.20	פרגולה על הגג שטח בינוי

מ'	בקומת הגג המקורה ע"י פרגולה (שטח כלוא בין 3 קירות)

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 קומות תותר בניה עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכפוף לאישור הועדה כי השטחים הנוספים נדרשים לתפקוד הבניין	ניתן לאשר עבור מרתפי חניה
תכסית 85% משטח המגרש	לא תותר בניה בתחום מרווח קדמי 6 מ'. 1210 מ"ר לאחר זיקת הנאה.	1023.20 מ"ר (66% משטח החלקה)
חלחול	מינימום של 15% השווים ל 181.50 מ"ר	187.10 מ"ר (17.8%)
גובה 2 הקומות הראשונות קומה נוספת עוגנים זמניים	4.00 מ' נטו עד 3.5 מ'	מרתף (-1): 2.50-3.50 מ' מרתף (-2): 2.39-3.43 מ' מרתף (-3): 2.50 מ'
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	פורסמה הקלה להסדרת עוגנים לחלקות הגובלות. התקבל אישור אגף נכסים לנ"ל והוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים. מרתף (-1): 13 חניות + 1 רכב נכה + 1 דירתיים, חדר טרפו, חדר חשמל, חדר הורדת כבלי חשמל, מפריד שומנים, 2 מבואות כוללות מדרגות ו-3 מעליות נוסעים. מרתף (-2): 17 חניות, 6 חניות אופנועים, 10 מחסנים דירתיים, המשך חדר הורדת כבלי חשמל, 2 מבואות כוללות מדרגות ו-3 מעליות נוסעים. מרתף (-3): 18 חניות, 5 חניות אופנועים, 6 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים, 2 מבואות כוללות מדרגות ו-3 מעליות נוסעים.

מחסנים	מותר	מוצע	סטייה
	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבנין (53 יח"ד)	23 מחסנים דירתיים	
מידע על פי תוכנית חניה	דרישת התקן: 53 מ"ח לרכבים 2 חניות לנכים 11 חניות אופנועים 53 חניות לאופניים	48 מ"ח לרכבים 2 חניות לנכים 11 חניות אופנועים 53 חניות לאופניים	5 מ"ח עבור מקומות חניה חסרים אלו תיגבה השתתפות בקרן חניה

במסגרת תיאום תכנון סוכם: קו בניין קדמי 6 מ' + רישום זיקת הנאה לציבור, בנוסף, קולונדה ברוחב 4 מ' + רישום זיקת הנאה לציבור. קו בניין מערבי 7 מ', קו בניין מזרחי 5 מ', קו בניין אחורי (לשצ"פ) 2 מ'.
הבקשה כוללת בקומת הקרקע חדרי אשפה, מבואות כניסה לקומות המגורים, וכן "שטחים המיועדים לתפקוד הבניין (שאינם שטחים משותפים) להסבה בעתיד למסחר. תוספת קומה, הגבהת קומת קרקע מתכנית מאושרת, כופר חניה בגין חניות חסרות לאחר תכנון 3 מרתפי חניה. פרסום לפי תמ"א 38 - תוספת 3 קומות ויח"ד בקומות אלו, תוספת 13 מ"ר ליח"ד, סגירת ק"ע, צמצום קו בניין קדמי ואחורי בהתאם לתיאום תכנון שבוצע עפ"י מדיניות תמ"א 38.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
2	תוספת 31 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 22 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 53 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 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין קידמי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 6 מ' במקום 8 מ'
5	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע מלאה
6	הוספת 1 קומה נוספת מעל ל-4 הקומות המותרות בתב"ע ובתמ"א. סך כל הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע
7	תשלום כופר חניה עבור 5 מקומות חניה מתוך 53 מקומות נדרשים
8	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
9	ניוד זכויות בניה בין הקומות
10	חיבור מרתפים למגרש שכן לרבות גישת כלי רכב מתוך מגרש שכן בלבד
11	התקנת עוגנים זמניים לכיוון חלקות גובלות: 6649/245 שצ"פ, 6649/236 מגורים
12	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2 מ' במקום 6 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 22/03/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, נדרש ע"פ תקנות התמ"א לפי סעיף 149 – למטרת פרסום אך בפועל לא נדרשת הקלה.
2	הקלה לא רלוונטית, נדרשת ע"פ תקנות התמ"א לפי סעיף 149 – למטרת פרסום בלבד, לצורך אישור תוספת חידות דיור מכח תמ"א 38, ל 22 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 53 יחידות דיור סה"כ.
3	הקלה לא רלוונטית, נדרש ע"פ תקנות התמ"א לפי סעיף 149 – למטרת פרסום אך בפועל לא נדרשת הקלה עבור תוספת בניה של עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. (סה"כ תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור)
4	הקלה לא רלוונטית, נדרש ע"פ תקנות התמ"א לפי סעיף 149 – למטרת פרסום אך בפועל לא נדרשת הקלה עבור חריגה בקו בניין קידמי ובניה במרחק של 6 מ' במקום 8 מ', עבור הקמת בניין חדש.
5	הקלה לא רלוונטית - תמ"א 38 מאפשרת סגירת קומת עמודים לצורך תפקוד הבניין.
6	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת של חצי קומה מעבר ל 4 קומות מותרות מכוח תב"ע וחצי קומה ניתן לאשר בסטייה ממסמך המדיניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות, ומומלץ לאשר בהתאם לתיאום תכנון וחוות דעת צוות תכנון הקמת בניין בן 8.65 קומות.
7	הקלה לא רלוונטית, לא נדרשת הקלה עבור השתתפות בקרן חניה עבור 5 מ"ח החסרים.
8	ניתן להמליץ על ההקלה עבור הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית ל-4.5 מ' בהתאם לתוכנית המקודמת תא 4406 לצורך יחידות מסחר עתידיות.
9	הקלה לא רלוונטית, מאחר וההתייחסות לזכויות הינה מכלול סל הזכויות לבנין.
10	ניתן להמליץ על ההקלה לחיבור מרתפים למגרש שכן לצורך כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהמגרש הסמוך ממזרח, איינשטיין 63-67, עם כניסה מרח' בארט.
11	הקלה לא רלוונטית, נדרשת לצורך פרסום בלבד עבור התקנת עוגנים זמניים לכיוון חלקות גובלות.
12	הקלה לא רלוונטית, הנדרשת ע"פ תקנות התמ"א לפי סעיף 149 – למטרת פרסום אך בפועל לא נדרשת הקלה עבור חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
1	נועה וינפרס - פסטרנק אריה 3, תל אביב - יפו 6920503	הסוגיות המרכזיות להן אנו מתנגדים הן: 1. התנגדות לצפיפות המבוקשת. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט, בו משתמשים כיום גם דיירי הבניין לשימור באינשטיין, להם העיריה מחקה לחלוטין את כל חניות הרחוב. (במאמר מוסגר, לא קשור להתנגדות, עוד מעט תמחקנה 6 חניות בבארט לטובת שנאי, אז לוותר על עוד 5 חניות בבניין הסמוך דחילק, יש גבול לכל תעלול) 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בניין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים. המדרכה באינשטיין ממילא תהא די רחבה כך שאין הצדקה להרחיבה עוד יותר, על חשבון הירוק הציבורי, המאפיין את רמת אביב	1. לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. כפר חניה - ההתנגדות נדחית מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח 33 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		שאנו כה אוהבים			
2	יונתן לצטר - טאגור רבינדרנת 35, תל אביב - יפו 6920337	1. בקשה לציפוף מוגזם. הבניין זהה לבניין ממזרח, באינשטיין פינת בארט, אולם אצלו בונים כיום 45 דירות (במקום 18 בעבר) יחס ציפוף של כמעט פי 3, יותר דירות כמובן תזדקקנה גם ליותר חניות. הבקשה חורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט. 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בניין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים.	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב 3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן
3	אפרת קורניק - טאגור רבינדרנת 21, תל אביב - יפו 6920323, יריב קורניק - טאגור רבינדרנת 21, תל אביב - יפו 6920323	הסוגיות המרכזיות להן אנו מתנגדים הן: 1. בקשה לציפוף מוגזם. הבניין זהה לבניין ממזרח, באינשטיין פינת בארט, אולם אצלו בונים כיום 45 דירות (במקום 18 בעבר) ואילו כאן מבקשים... 53. זה יחס ציפוף של כמעט פי 3 וזה ממש מוגזם. יותר דירות כמובן תזדקקנה גם ליותר חניות. הבקשה חורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט, בו משתמשים כיום גם דיירי הבניין לשימור באינשטיין, להם העיריה מחקה לחלוטין את כל חניות הרחוב. (במאמר מוסגר, לא קשור להתנגדות, עוד מעט תמחקנה 6 חניות בבארט לטובת שנאי, אז לוותר על עוד 5 חניות בבניין הסמוך דחילק, יש גבול לכל תעלול) 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בניין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים. המדרכה באינשטיין ממילא תהא די רחבה כך שאין הצדקה להרחיבה עוד יותר, על חשבון הירוק הציבורי, המאפיין את רמת אביב שאנו כה אוהבים.	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב 3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן
4	אורין איזנבנד - יהודה הנשיא 36, תל אביב - יפו 6920609	השכונה כבר צפופה ולא בנויה לכמות האנשים שהעירייה מאשרת בנייה. ישנם פקקים וחוסר חניות	התנגדות לצפיפות הגבוהה - לא ניתן לקבל את ההתנגדות מאחר	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		שרף אחד לא מטפל בנם. המינימום זה לא להוסיף עוד קושי לתושבי השכונה. ולאשר כמות לא מקובלת של בניית דירות חדשות	והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.		
5	רון איזנבנד - יהודה הנשיא 36, תל אביב - יפו 6920609	יחס ציפוף של כמעט פי 3 מבעבר שתגדיל את בעיית החניה והכניסה לשכונה שקיימת כבר ממילא הבקשה חורגת מסמך מדיניות רמת אביב ובנוסף - ישנה בקשה להזזת הבניין ולצמצם אזור ציבורי	1. לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן
6	עמרי יציב - פסטרנק אריה 5, תל אביב - יפו 6920505	הסוגיות המרכזיות להן אנו מתנגדים הן: 1. בקשה לציפוף מוגזם. הבניין זהה לבניין ממזרח, באינשטיין פינת בארט, אולם אצלו בונים כיום 45 דירות (במקום 18 בעבר) ואילו כאן מבקשים... 53. זה יחס ציפוף של כמעט פי 3 וזה ממש מוגזם. יותר דירות כמובן תזדקקנה גם ליותר חניות. הבקשה חורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט, בו משתמשים כיום גם דיירי הבניין לשימור באינשטיין, להם העיריה מחקה לחלוטין את כל חניות הרחוב. 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בנין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים. המדרכה באינשטיין ממילא תהא די רחבה כך שאין הצדקה להרחיבה עוד יותר, על חשבון הירוק הציבורי, המאפיין את רמת אביב שאנו כה אוהבים. 4. בעיות תנועה, עומס על תשתיות ציבוריות לרבות גני ילדים	1-3. ראו התייחסות להתנגדות מס' 24. 4. הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התכנית גם באגף התנועה לאחר בחינת חלופת רבות.	מומלץ לא לקבל	כן
7	רוני שריר - אופנהיימר 3, תל אביב - יפו 6939503	1. מדובר בציפוף מוגזם. הבניין זהה לבניין ממזרח, באינשטיין פינת בארט, אולם אצלו בונים כיום 45 דירות (במקום 18 בעבר) ואילו כאן מבקשים... 53. זה יחס ציפוף של	1. לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. כפר חניה - ההתנגדות	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		כמעט פי 3 וזה ממש מוגזם. יותר דירות כמובן תזדקקנה גם ליותר חניות. הבקשה חורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט, בו משתמשים כיום גם דיירי הבניין לשימור באינשטיין, להם העיריה מחקה לחלוטין את כל חניות הרחוב. (במאמר מוסגר, לא קשור להתנגדות, עוד מעט תמחקנה 6 חניות בבארט לטובת שנאי, אז לא הגיוני לוותר על עוד 5 חניות בבניין הסמוך. 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בניין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים. המדרכה באינשטיין ממילא תהא די רחבה כך שאין הצדקה להרחיבה עוד יותר, על חשבון הירוק הציבורי, המאפיין את רמת אביב	נדחית מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.		
8	מיכל סלונים - טאגור רבינדרת 23, תל אביב - יפו 6920325	1. התנגדות לגבי הצפיפות הגבוהה המבוקשת. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט, בו משתמשים כיום גם דיירי הבניין לשימור באינשטיין, להם העיריה מחקה לחלוטין את כל חניות הרחוב. 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בניין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים. המדרכה באינשטיין ממילא תהא די רחבה כך שאין הצדקה להרחיבה עוד יותר, על חשבון הירוק הציבורי, המאפיין את רמת אביב שאנו כה אוהבים.	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. כפר חניה - ההתנגדות נדחית מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן
9	גיל שפיצר - פסטרנק אריה 5, תל אביב - יפו 6920505	1. בקשה לציפוף מוגזם. הבניין זהה לבניין ממזרח, באינשטיין פינת בארט, אולם אצלו בונים כיום 45 דירות (במקום 18 בעבר) ואילו כאן מבקשים... 53. זה יחס ציפוף של כמעט פי 3 וזה ממש מוגזם. יותר דירות כמובן תזדקקנה גם ליותר חניות. הבקשה חורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט, בו משתמשים כיום גם דיירי הבניין לשימור באינשטיין, להם העיריה מחקה לחלוטין את כל חניות הרחוב. (במאמר מוסגר, לא קשור להתנגדות, עוד מעט תמחקנה 6 חניות בבארט לטובת שנאי, אז לוותר על עוד 5 חניות בבניין הסמוך 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בניין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים. המדרכה באינשטיין ממילא תהא די רחבה כך שאין הצדקה להרחיבה עוד יותר, על חשבון הירוק הציבורי, המאפיין את רמת אביב.	תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.		
10	נדב אנין - דרזנר יחיאל 4, תל אביב - יפו 6949756	1. בקשה לציפוף מוגזם. 53 דירות זה יחס ציפוף של כמעט פי 3 ואין לזה תקדים באיזור. הבקשה חורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. 2. עומס החניה ברחוב בארט יהיה מוגזם ביותר. בחניה זו משתמשים גם דיירי איינשטיין (המבנים לשימור). 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה משמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה, חלק ירוק וחשוב מאוד למרקם השכונת!	1. לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. אין קשר לעומס חניה ברח' בארט, ההתנגדות נדחית.	מומלץ לא לקבל	כן
11	אופירה שלו - איינשטיין 19א, תל אביב - יפו 6910119	מבקשת להופיע אישית בפני הוועדה. 1) התנגדות לגבי צפיפות גבוהה 2) בעת מתן הסכמה למעבר הבניין דרך הבניין שלי (איינשטיין 67) לא חשבנו שתהייה כמות כזו של רכבים, אפילו יותר מאשר בבניין שלנו (45 דירות, 45 רכבים). זה לא מידתי ולא הגון. הכל נובע ממספר הדירות המוגזם. 3) מבקשים לקבוע בתנאים להיתר תנאי של השתתפות בהוצאות תחזוקת המחסום ושער הכניסה וחלק החניון שלנו. 4) מבקשים לשקול העברת סמטת איינשטיין (כרגע נמצאת ממש מול תחנת הרכבת הקלה !) מזרחה 30 מטר לעבר צומת ברודצקי, כך שתהייה רק כניסה אחת מאיינשטיין והיא תשרת את הבניין המבקש באיינשטיין 57 וגם את הבניין לידו איינשטיין 43-45 (שגם הגיש כעת	1. לא ניתן לקבל את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. ההתנגדות נדחית מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב-3 קומות מרתפי חניה המוצעים בבקשה הנוכחית. 4. ההתנגדות נדחית מאחר והכניסה לחניה עבור הבנין, מבוקשת דרך הבנין ממזרח והכניסה אליה מרח' בארט, לבקשה נבחנו חלופות תנועה, שונות במסגרת תיאום תכנון מול אגף תנועה, ולאחר בחינת החלופות השונות אושר פיתרון זה. 5. ההתנגדות נדחית -	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		בקשה) ובעתיד את איינשטיין 47-55 וכן 41-41א. 5) כופר חנייה - הבניין ביקש כופר, אני מתנגדת מכיוון שהמשמעות היא להעמיס על החנייה ברחוב בארט. יש לציין שכל החניות ברחוב איינשטיין בוטלו ומתן אפשרות לשלם כופר תעמיס עוד יותר על הדיירים הקיימים. 6) מתנגדת להקלה של קו בניין צפוני משום שהוא נוגס באופן ניכר דווקא בחלק המדשאה הצר (החלק המערבי) ומנוגד למסמך המדיניות לרמת אביב. מדשאה זו היא חלק מהמאפיינים של רמת אביב, מאפיינים שהובטח לשמר במסגרת ההתחדשות לפי מסמך המדיניות.	מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקשים בבקשה הנוכחית. 6. ההתנגדות נדחית, אין מדובר בהקלה והנ"ל אושר בתיאום תכנון ע"י מהנדס העיר, בהתאם למדיניות תמ"א 38. 7. ההתנגדות נדחית, תוספת קומה אחת קומת גג חלקית מותרת לפי מדיניות התב"ע, ג'1 ותמ"א 38.		
12	דורון פודר בן נעים - טאגור רבינדרנת 31, תל אביב - יפו 6920333	התנגדות לגבי צפיפות גבוהה התנגדות לגבי כופר חניה התנגדות להקלה מקו בניין אחורי לכיוון שצ"פ.	התייחסות להתנגדויות כנ"ל	מומלץ לא לקבל	כן
13	מירב זנדברג זנדברג - שביל פרנקל זכריה 4, תל אביב - יפו 6905804	כמו שאמרתי תוספת של 53 יחידות דיור היא מוגזמת למבנה הקהילתי בלי תוספת של גני ילדים בתי ספר ומרכזים קהילתיים חדשים. שוב ההתייחסות היא לרווח שיפיק הקבלן המבצע בניה של חניון תת קרקעי על תוואי הרכבת הקלה בא בניגוד לעידוד שימוש בתחבורה ציבורית כול קווי האוטובוסים הם במרחק פסיעה	לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן
14	אושרת שחר - אינשטיין 71, תל אביב - יפו 6910225	1) רמת הציפוף מוגזמת ולא מידתית ביחס של 3:1 בניגוד למסמך המדיניות ולנדרש כלכלית. כל הפרויקטים שכרגע בביצוע ברחוב בארט הם ביחס 2.1 עד 2.5 בבניין איינשטיין 67 הסמוך על מגרש גדול יותר יש רק 45 דירות ו-45 מכוניות. הבקשה לעיל חורגת ממסמך המדיניות לרמת אביב וחורגת מכל ההבטחות על שמירת אופי השכונה ככל הניתן תוך כדי התחדשות 2) כופר חנייה - הבניין ביקש כופר, אני מתנגדת מכיוון שהמשמעות היא להעמיס על החנייה ברחוב בארט. יש לציין שכל החניות ברחוב איינשטיין בוטלו ומתן אפשרות לשלם כופר תעמיס עוד יותר על הדיירים הקיימים. 3) מבקשים	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והכניסה לחניה עבור הבנין, מבוקשת דרך הבנין ממזרח והכניסה אליה מרח' בארט, לבקשה נבחנו חלופות תנועה שונות במסגרת תיאום תכנון מול אגף תנועה, ולאחר בחינת החלופות השונות אושר פיתרון זה. 4. ההתנגדות	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		לשקול העברת סמטת איינשטיין (כרגע נמצאת ממש מול תחנת הרכבת הקלה !) מזרחה 30 מטר לעבר צומת ברודצקי, כך שתהייה רק כניסה אחת מאיינשטיין והיא תשרת את הבניין המבקש באיינשטיין 57 וגם את הבניין לידו איינשטיין 43-45 (שגם הגיש כעת בקשה) ובעתיד את איינשטיין 47-55 וכן 41-41א. 4) מתנגדת להקלה של קו בניין צפוני משום שהוא נוגס באופן ניכר דווקא בחלק המדשאה הצר (החלק המערבי) ומנוגד למסמך המדיניות לרמת אביב. מדשאה זו היא חלק מהמאפיינים של רמת אביב, מאפיינים שהובטח לשמר במסגרת ההתחדשות לפי מסמך המדיניות.	נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.		
15	אורי סמולר - אינשטיין 49, תל אביב - יפו 6910209	מבקש לקבל זימון לדיון בועדה. 1. מתנגד להקלה המבוקשת בקו בניין צפוני מכיוון שזה יקטין משמעותית את המדשאה (שצ"פ) בין הבניין שלי לבניין המבקש וכן פוגע באופי השכונה כפי שהוגדר במסמך מדיניות רמת אביב והובטח פעמים אין ספור לתושבי השכונה, ובפרט מדשאות פתוחות ובניה מרקמית נמוכה. 2. רמות הציפוף המבוקשות (ציפוף של כמעט פי 3 יח"ד) חורגות באופן קיצוני מהפרויקטים הנמצאים כרגע בביצוע בשכונה. לדוגמה, בנין אינשטיין 43 45 ממערב לבניין המבוקש ביקש גם הוא לבנות פרויקט (הגשה מקוונת 24707) ביחס ציפוף 2.17 ופרויקטים בביצוע ברחוב בארט הם ביחס 2.1 והפרויקט שכרגע בביצוע באיינשטיין ממזרח למבנה ביחס 2.5 הציפוף ישפיע על בעיות חניה ברחוב בארט בפרט לאור העובדה שנמחקו כל החניות בשתי גדות אינשטיין 3. מתנגד לכופר החניה שכן משמעותו תוספת 5 מכוניות לרחוב בארט, שגם ככה עמוס מרכבים שלא יכולים לחנות באינשטיין ומאות דירות שתתווספנה לרחוב 4. נודע לי על הבקשה באקראי שכן השילוט היה אך ורק	1. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38. 2. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 3. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב 3 קומות מרתפי חניה המבוקשים בבקשה הנוכחית. 4. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה הוגשה כדין הן מסירת הודעות לבעלי זכויות בנכסים גובלים והן הדבקת מודעות בתחום המגרש וסביבתו. 5. ההתנגדות לשטח המסחרי הגדול ויש לצמצמו ולהפנותו לחזית דרומית לרח' איינשטיין בלבד - ההתנגדות מתקבלת	מומלץ לקבל חלקית	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		על הבניין המבקש, ולא בשום עמוד או בתיבות הדואר בבניינים הסמוכים. נראה כמחטף. על כן מבקש לדחות את הבקשה ולהגישה מחדש כדין. 5. מבקש להגביל המסחר אך ורק לצד דרום (אינשטיין), ללא חלונות או כניסות בכיוון צפון או מערב, בדומה לתכנון באינשטיין 63 65 67 הנמצא בבניו כעת. זאת כדי לצמצם מטרדי רעש וריחות לבניין שלנו.			
16	דניאל וגר - אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	מבקש לקבל זימון לדיון בועדה. 1. מתנגד להקלה המבוקשת בקו בניין צפוני בהיקף 4 מטרים מכיוון שזה יביא להקטנה משמעותית במדשאה דווקא בחלק הצר שלה, בין הבניין שלי לבניין המבקש וכן פוגע באופי השכונה כפי שהוגדר במסמך מדיניות רמת אביב והובטח לשמרו פעמים רבות לתושבי השכונה, ובפרט מדשאות פתוחות ובניה מרקמית נמוכה. 2. מבקש שלא יותר שטח התארגנות מגודר בזמן הבניה מצפון לבניין על המדשאה שנותרה. מבקש לאשר התארגנות אך ורק ברחבה ברחוב אינשטיין, וכך היא תפריע באופן מינימלי לחיינו. 3. ההתנגדות לגבי הצפיפות המבוקשת. 4. התנגדות לגבי כופר חניה. 5. פירסומים לא נעשו כדין. 6. מבקש להגביל את המסחר אך ורק לצד דרום, בדומה לתכנון המבוצע באינשטיין 63 65 67, ולא לאפשר חלונות או כניסות בכיוון צפון או מערב. זאת כדי לצמצם מטרדי רעש, לכלוך ורעש לעבר הבניין שלנו.	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. התנגדות מתקבלת בחלקה ונדרש תנאי להתחלת עבודות כי שטח. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 4. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח 33 קומות מרתפי חניה המבוקש. 5. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה הוגשה כדין הן מסירת הודעות לבעלי זכויות בנכסים גובלים והן הדבקת מודעות בתחום המגרש וסביבתו. 6. ההתנגדות לשטח המסחרי הגדול ויש לצמצמו ולהפנותו לחזית דרומית לרח' אינשטיין בלבד - ההתנגדות מתקבלת	מומלץ לקבל חלקית	כן
17	דורית מלין - פטאי יוסף 18, תל אביב - יפו 6997342	1. התנגדות לגבי צפיפות גבוהה. 2. הבניה אינה מתאימה לאופי המיוחד של שיכוני דוגמא א' וב' שהיו חלק מרמת אביב הירוקה, נבנו בתחילת שנות השישים כשיכוני לדוגמא אדריכלית בהתחשב בתכונות הירוקה. אופי המקום נקבע בסיוע אדריכלים צעירים ובולטים למען אוכלוסיה מעורבת כלכלית. 3. הם שולבו ב"נווה אביבים" ברצון להשוות מגמות בניה למיגדלים. ההשפעה היא גם בפגיעה מתוכננת בשטח	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. באיזור פריויקטים רבים להתחדשות עירונית, התואמים מדיניות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב', באיזור הנדון, הבקשות נבחנו במסגרת צוות תכנון צפון בתיאום מוקדם. לאור האמור ההתנגדות נדחית.	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		הדשא הגדול הצמוד לבארט ששילב הליכה ברגל בין התושבים והמשפחות למגורים וחיים קהילתיים. (בית ספר וגנים) החלק המסחרי צומצם לתחילת בארט בבינין התיזמורת שהוא בניין לשימור כבד. 4. במקום אין תואמות של חניה לציפוף כבר היום.			
18	עיריית רובינשטיין - פטאי יוסף 12א, תל אביב - יפו 6997325	הציפוף חריג ולא מידתי ולכן נוגד למסמך מדיניות השכונה ולצביון השכונה. אני חוששת שציפוף של פי 3 יהווה תקדים שישפיע על ההיבט התכנוני של כל הבניינים המתחדשים וישנה לחלוטין את אופיה של רמת אביב המוגדרת כשכונה לשימור.	1. לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן
19	אורי שטריקר - אינשטיין 61, תל אביב - יפו 6910220, יצחק ספטון - פלמ"ח 43, חיפה 3455840	מבקש לקבל זימון לדיון בועדה. 1. מתנגד להקלה המבוקשת בקו בניין צפוני בהיקף מוגזם של 4 מטרים מכיוון שזה יקטין משמעותית את המדשאה מאחורי הבניין, בחלק הצר יותר שלה, בה אנו משתמשים מדי יום. הקטנה זו גם פוגעת באופי השכונה שהוגדר במסמך מדיניות רמת אביב ושהובטח לנו התושבים לשמרו ככל הניתן. 2. מבקש שלא יאפשרו שטח התארגנות מגודר במדשאה מצפון לבניין בזמן הבניה מכיוון שזה יפגע ויקטין אותה עוד יותר. 3. היקף הציפוף המבוקש (כמעט פי 3 במספר היח"ד) איננו מידתי וחורג משמעותית מהמקובל בפרויקטים בשכונה (טווח ציפוף 2.1-2.5) ויפגע באיכות חיי. 4. מתנגד לבקשה לכופר חניה שכן משמעותו ש 5 שכנים ואורחי הבניין יצטרכו לחנות ברחוב בארט, שהוא עמוס כבר היום לאור העובדה שמחקו את כל החניות באינשטיין. יש לציין כי ברחוב בארט פועל מינימרקט סופר יודה המושך מכוניות 24, 7, כולל חניות כפולות ובנוסף ימחקו עוד 6 חניות לטובת שנאי של חברת חשמל נת"ע. באף רחוב אחר בשכונה לא מחקו את כל החניות כמו באינשטיין ולכן הקושי שלנו חריג. 5. מבקש לצמצם את השטח למסחר בדומה	1. המתנגד בעל דירה בבניין. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38. 2. התנגדות מתקבלת בחלקה ונדרש תנאי להתחלת עבודות כי שטח ההתארגנות יגודר לא בתחום השצ"פ. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 4. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב 3 קומות מרתפי חניה המבוקשים בבקשה הנוכחית. 5. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה הוגשה כדין הן מסירת הודעות לבעלי זכויות בנכסים גובלים והן הדבקת מודעות בתחום המגרש וסביבתו. 6. מתנגד למעבר כלי רכב מהמגרש הסמוך ומבקשים סקר תנועה	מומלץ לקבל חלקית	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		לזה שאושר במבנה ממזרח לנו (אינשטיין 63) וכן שיפנה אך ורק לצד דרום. במבנה ממזרח אושרו כ 150 מטר מסחר בעוד אצלנו מבקשים 300. אני גר בבניין ומסחר כה משמעותי יהווה מטרד ויפגע קשות באיכות חיי. אציין שזו אחת הסיבות מדוע התנגדנו לפרויקט כולו ולא חתמנו ליזם. 6. אנו מתנגדים להעברת המכוניות שלנו דרך הבניין השכן לרחוב בארט בגלל הפקקים והטירחה הכרוכה בכך ומבקשים סקר תנועה חדש לשכונה לאור הפרויקטים הרבים והמתוכננים ובפרט לשקול לחייב את היזם לבנות יציאה מסודרת ומרומזרת לרחוב אינשטיין, במקום היציאה מסימטת אינשטיין (הממוקמת מול תחנת הרק"ל)	חדש לאור הפרוייקטים הרבים באיזור - הבקשה נבדקה באגף תנועה ונבחנו חלופות שונות והשפעתן על הסביבה, בהסתמך על פרוייקטים בתכנון באיזור. ההתנגדות נדחית. יש לציין שמר אורי שטריקר שבעל זכות בנכס של הבנין הנדון ברח' אינשטיין 57 גם מתנגדת לפרויקט תמ"א 38 להריסה ובניה חדשה בבניין הסמוך ברח' אינשטיין 43.		
20	דינה קונסון - ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239	הפרוייקט המתוכנן הינו בהיקף מעבר למה שהסביבה יכולה להכיל, מדובר בציפוף כמעט פי 3, מה שישפיע על תנועה ברחוב, חניה, צפיפות, חוסר במקומות בגני ילדים ובתי ספר - כלומר ישפיע לרע על איכות החיים של כל מי שמתגורר ברחובות הסמוכים. אין הלימה בין גודל הפרוייקט המתוכנן לסביבה.	1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל	כן
21	שלמה ששון - אינשטיין 73, תל אביב - יפו 6910226	1. מתנגד לציפוף יתר החורג מהמקובל בבניה בסביבה, למשל בבניין הסמוך הנבנה כרגע יהיו 45 דירות במקום 18 בבניין המקורי, שזה יחס של 2.5 שגם זה חורג מהמקובל באיזור בסביבות ה 2 ואף פחות מכך (לדוגמא ברחובות רידינג והברון הירש), ואילו כאן מבוקשות לבניה 53 יחידות דיור (יחס של 2.95 בהשוואה למספר הדירות הקיימות). הציפוף יפגע באופי השכונה, עומס על בתי ספר וגני ילדים בשכונה. 2. אני מתגורר באינשטיין 73 שבו נכפה עלינו שימור מחמיר ע"י עיריית תל-אביב. מצוקת החניה שגם כך הייתה קיימת הפכה להיות לסיוט בעקבות ביטול כל החניות לאורך רחוב אינשטיין משני צדדיו. ובתוכנית המבוקשת עקב ריבוי יתר של יחידות	1. לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. כפר חניה - ההתנגדות נדחית מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח 32 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל בהתאם למדיניות רמת אביב. 4. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון,	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		הדיוור מבוקש כופר חניה מחלק מדיירי הבניין (זה שהתנגדות זו מתייחסת אליו), לפי הבנתי 5 יחידות דיור משמעותו הגדלת מצוקת החניה ברחוב בארט, ולהוסיף מלח על הפצעים, ילקחו עוד מספר חניות לטובת חדר שנאים של חברת החשמל. ברחוב בארט. 3. מתנגד לבקשה לשטחי מסחר מוגזמים. בתכנית מבוקש 300 מ"ר לשטחי מסחר, לעומת הבניין הצמוד אליו הנבנה כרגע, שבו יהיו כ 150 מ"ר שטח מסחר. בנוסף לסופר יודה הפתוח 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע, שלכשעצמו תמוה איך אישרו פתיחת עסק שפתוח 24 שעות והמהווה מטרד ברחוב קטן ושקט, הדירות שלנו בבניין באינשטיין 71 73 פונה לעבר המרכול הנ"ל, הוספת עוד שטחי מסחר מופרזים, תפגע באיכות חיי ומשפחתי, ולהחמיר את הבעיה בבניין שבו אני מתגורר פירושה של תכנית שימור מחמיר חוסר אפשרות לחלונות אטומים לרעש, שהרי השימור המחמיר יצטרך לשחזר את החלונות הקיימים משנות ה-50 של המאה שעברה. 4. מתנגד לכירסום בגינה שמאחורי הבניין (זו שההתנגדות מתייחסת עבורו) לפי התכנון מבוקש להזיז את הבניין 4 מטרים לכיוון צפון, שם קיים מרחב דשא ירוק לשימוש כל דיירי השכונה ומהווה חלק חשוב ממנה, דבר זה יפגע באופי הסביבה ובשטחים הירוקים.	במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.		
22	מרדכי בן יעקב - טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342, עמרי בן יעקב - טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342, שרית בן יעקב - טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342	מתנגדים: 1. בן יעקב שרית - בעלת דירה ברחוב בארט 9 תל אביב 2 strbn9@gmail.com בן יעקב מרדכי - בעל דירה בבארט 9 תל אביב 3 strbn9@gmail.com דלרחים זקלין - בעלת דירה בבארט 9 תל אביב deljack1961@gmail.com 4. גולי רבנין - בעלת דירה בארט 7 תל אביב goly@openu.ac.il מבקשים לקבל זימון לדין בועדה נימוקי ההתנגדות 1. רמת הציפוף המבוקשת היא 1:3 התכנית המוצגת	ראו התנגדות מס' 1, 14	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		חורגת ממסמך המדיניות של רמת אביב וחורגת משמעותית מרמת הציפוף של הפרוייקטים הסמוכים הנמצאים כרגע בבינוי לדוגמא בארט 5,7,9 יחס הציפוף הוא 1:2.05 . (112 דירות) בארט 11-19 (תמא 38) יחס הציפוף הוא 1:1.65 (65 דירות) בארט 8,10,12 שנמצאים לפני הגשה יחס הציפוף הוא 2.1 (104 דירות) אינשטיין 43,45 יחס הציפוף הוא 1:2.1 אינשטיין פינת בארט (בבנייה כעת) יחס הציפוף הוא 1:2.5 (45 דירות) ברחוב אינשטיין נמחקו כל החניות בשתי הגדות ורחוב בארט לא יכול ויוכל להכיל את כל הרכבים בציפוף הזה. 2. מתנגדים לכופר חניה שמשמעותו תוספת של לפחות 5 חניות לרחוב בארט שגם ככה עמוס בגלל שנמחקו החניות באינשטיין ומאות הדירות שמתווספות לרחוב הקטן הזה. יש לציין שרחוב בארט הוא רחוב קטן ללא מוצא שבתחילתו הוא צר וליד בארט 8 הוא מתרחב 3. אנו מבקשים לערוך סקר תנועה וחנייה חדש שיכלול את כל התוספות הבנייה העכשווית ובניה העתידית ולשקול חלופות להעתקת היציאה מחניון זה לרחוב בארט שיסתם לגמרי. יש לציין שהכניסה לחניון אינשטיין פינת בארט היא בתחילת הרחוב והירידה לחניה היא במסלול אחד (כניסה או ויציאה עם רמזור) כך שיווצר פקק בתחילת הרחוב שיזלוג לרחוב אינשטיין בזמן שתהיה המתנה לכניסה לחניון שימנה כ- 98 מכוניות. אנו מציעים להעתיק את היציאה מהחניה לסימטת אינשטיין (להתחבר לפרוייקט של אינשטיין 43-45) 4. ברחוב בארט יש את סופר יודה המושך מכוניות החונות בחניות כפולות 24 7 5. הצבת השנאים של חברת החשמל ברחוב בארט 3 הגוזל בין 4 – 6 חניות. 6. מתנגדים להקלה של 4 מ' בקו בניין צפוני מאחר שזה יקטין משמעותית את המדשאה (שצ"פ) וכן פוגע באופי השכונה כפי			

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		שהוגדר במסמך מדיניות של רמת אביב והובטח פעמים אין ספור לתושבי השכונה, שהמדשאות תשארנה פתוחות והבניה תהיה מרקמית ונמוכה 7. מתנגדים להקלה לקומה נוספת מעל ל-4 הקומות המותרות בתב"ע ובתמ"א – נוגד את מסמך המדיניות.			
23	ישעיהו תמיר - אינשטיין 55, תל אביב - יפו 6910215	מבקש לקבל זימון לדיון בועדה. 1 מתנגד להקלה המבוקשת בקו בניין צפוני. 2. מבקש שלא יותר שטח התארגנות מגודר בזמן הבניה מצפון לבניין על המדשאה שנותרה. מבקש לאשר התארגנות אך ורק ברחבה ברחוב אינשטיין, וכך היא תפריע באופן מינימלי לחיינו. 3. רמות הציפוף המבוקשות אינן מידתיות (ציפוף של כמעט פי 3 יח"ד) וחורגות באופן משמעותי מהמקובל בפרייקטים בשכונה (טווח ציפוף יח"ד בין 1.2 ל 5.2) הציפוף החריג יכביד על בעיית החניה ברחוב בארט לאור העבודה שנמחקו כל החניות באינשטיין 4. מתנגד לבקשה לכופר חניה שכן משמעותו תוספת עוד 5 מכוניות לרחוב בארט, שגם ככה עמוס ממכוניות שלא יכולות לחנות באינשטיין ובעתיד מאורחי מאות הדירות ברחוב 5. אציין כי נודע לי על הבקשה באקראי שכן השילוט הונח אך ורק על הבניין המבקש, ולא תלו בשום עמוד או בתיבות הדואר שלנו, כלומר זה נראה כמחטף לא תקין. על כן מבקש לדחות את הבקשה ולהורות על הגשתה מחדש כדין. 6. מבקש להגביל את המסחר אך ורק לצד דרום, בדומה לתכנון המבוצע ב אינשטיין 63 65 67, ולא לאפשר חלונות או כניסות בכיוון צפון או מערב. זאת כדי לצמצם מטרדי רעש, לכלוך ורעש לעבר הבניין שלנו.. דירתי היא במרחק 20 מטר מצפון לבניה המבוקשת	1. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38. 2. התנגדות מתקבלת בחלקה ונדרש תנאי להתחלת עבודות כי שטח ההתארגנות יגודר לא בתחום השצ"פ. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 4. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב 3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 5. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה הוגשה כדין הן מסירת הודעות לבעלי זכויות בנכסים גובלים והן הדבקת מודעות בתחום המגרש וסביבתו. 6. ההתנגדות לשטח המסחרי הגדול ויש לצמצמו ולהפנותו לחזית דרומית לרח' אינשטיין בלבד - ההתנגדות מתקבלת	מומלץ לקבל חלקית	כן
24	אבי בנעים - בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414, יוספה בנעים - בארט אהרון	התנגדות לבקשה להיתר בנייה פרטי בקשה : ברחוב אינשטיין 57,59,61 (תכנית מספר בקשה 0930-057) הגשה מקוונת: 24474 מהות	1. לא ניתן לקבל את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2.	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
	8, תל אביב - יפו 6910414, נמרוד גיל- עד - בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414, תמר אבן- זהר - בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	הבקשה בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38, תוספות בניה הריסה כתובת הבקשה אינשטיין 57 מבקשים לקבל זימון לדיון בועדה נימוקי ההתנגדות 1.רמת הציפוף המבוקשת היא 1:3 התכנית המוצגת חורגת ממסמך המדיניות של רמת אביב וחורגת משמעותית מרמת הציפוף של הפרוייקטים הסמוכים הנמצאים כרגע בבניו' לדוגמא בארט 5,7,9 יחס הציפוף הוא 1:2.05 . (112 דירות) בארט 19-11 (תמא 38 1 (יחס הציפוף הוא 1:1.65 (65 דירות) בארט 8,10,12 שנמצאים לפני הגשה יחס הציפוף הוא 2.1 (104 דירות) אינשטיין 43,45 יחס הציפוף הוא 1:2.1 אינשטיין פינת בארט (בבנייה כעת) יחס הציפוף הוא 1:2.5 (45 דירות) ברחוב אינשטיין נמחקו כל החניות בשתי הגדות ורחוב בארט לא יכול ולא יוכל להכיל את כל הרכבים בציפוף הזה. 2.מתנגדים לכופר חניה שמשמעותו תוספת של לפחות 5 חניות לרחוב בארט שגם ככה עמוס בגלל שנמחקו החניות באינשטיין ומאות הדירות שמתווספות לרחוב הקטן הזה. 3.אנו מבקשים לערוך סקר תנועה וחנייה חדש שיכלול את כל התוספות הבנייה העכשווית ובניה העתידית ולשקול חלופות להעתקת היציאה מחניון זה לרחוב בארט שיסתם לגמרי. יש לציין שהכניסה לחניון אינשטיין פינת בארט היא בתחילת הרחוב והירידה לחניה היא במסלול אחד (כניסה או ויציאה עם רמזור) כך שיווצר פקק בתחילת הרחוב שיזלוג לרחוב אינשטיין בזמן שתהיה המתנה לכניסה לחניון שימנה כ- 98 מכוניות. אנו מציעים להעתיק את היציאה מהחניה לסימטת אינשטיין () להתחבר לפרוייקט של אינשטיין 43- (45) 4.ברחוב בארט יש את סופר יודה המושך מכוניות החונות בחניות כפולות 24 7 5.הצבת השנאים של חברת החשמל ברחוב בארט 3 הגוזל בין 4 - 6 חניות. 6.מתנגדים להקלה	ההתנגדות נדחית מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המוצעים בבקשה הנוכחית. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והכניסה לחניה עבור הבנין, מבוקשת דרך הבנין ממזרח והכניסה אליה מרח' בארט, לבקשה נבחנו חלופות תנועה שונות במסגרת תיאום תיכנון מול אגף תנועה, ולאחר בחינת החלופות השונות אושר פיתרון זה. 4. ההתנגדות נדחית מאחר ואינה רלוונטית לבקשה. 5. ההתנגדות נדחית מאחר ואינה רלוונטית לבקשה. 6. ההתנגדות נדחית, אין מדובר בהקלה והנ"ל אושר בתיאום תכנון ע"י מהנדס העיר, בהתאם למדיניות תמ"א 38. 7. ההתנגדות נדחית, תוספת 2.65 קומות מותרת לפי מדיניות התב"ע ג'1 ותמ"א 38.		

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		של 4 מ' בקו בניין צפוני מאחר שזה יקטין משמעותית את המדשאה (שצ"פ) וכן פוגע באופי השכונה כפי שהוגדר במסמך מדיניות של רמת אביב והובטח פעמים אין ספור לתושבי השכונה, שהמדשאות תשארנה פתוחות והבניה תהיה מרקמית ונמוכה 7. מתנגדים להקלה של קומה נוספת מעל ל-4 הקומות המותרות בתב"ע ובתמ"א – נוגד את מסמך המדיניות.			
25	הדס שטיין - בארט אהרון 7, תל אביב - יפו 6910410, שאול שטיין - בארט אהרון 7, תל אביב - יפו 6910410	התנגדות לבקשה להיתר בנייה פרטי בקשה : ברחוב איינשטיין 57,59,61 , תכנית מספר בקשה 0930-057) הגשה מקוונת: 24474 בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 , תוספות בניה הריסה מבקשים לקבל זימון לדיון בועדה נימוקי ההתנגדות 1.רמת הציפוף המבוקשת היא 1:3 התכנית המוצגת חורגת ממסמך המדיניות של רמת אביב וחורגת משמעותית מרמת הציפוף של הפרוייקטים הסמוכים הנמצאים כרגע בבינוי לדוגמא בארט 5,7,9 יחס הציפוף הוא 1:2.05 . (112 דירות) בארט 19-11 (תמא 38 1) יחס הציפוף הוא 1:1.65 (65 דירות) בארט 8,10,12 שנמצאים לפני הגשה יחס הציפוף הוא 2.1) 104דירות) אינשטיין 43,45 יחס הציפוף הוא 1:2.1 אינשטיין פינת בארט (בבניה כעת) יחס הציפוף הוא 1:2.5 (45 דירות) ברחוב אינשטיין נמחקו כל החניות בשתי הגדות ורחוב בארט לא יכול ולא יוכל להכיל את כל הרכבים בציפוף הזה. 2. מתנגדים לכופר חניה שמשמעותו תוספת של לפחות 5 חניות לרחוב בארט שגם ככה עמוס בגלל שנמחקו החניות באינשטיין ומאות הדירות שמתווספות לרחוב הקטן הזה. יש לציין שרחוב בארט הוא רחוב קטן ללא מוצא שבתחילתו הוא צר וליד בארט 8 הוא מתרחב 3.אנו מבקשים לערוך סקר תנועה וחנייה חדש שיכלול את כל התוספות הבנייה העכשווית ובניה העתידית ולשקול חלופות להעתקת היציאה	ראו התנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		מחננין זה לרחוב בארט שיסתם לגמרי. יש לציין שהכניסה לחניון אינשטיין פינת בארט היא בתחילת הרחוב והירידה לחניה היא במסלול אחד (כניסה או ויציאה עם רמזור) כך שיווצר פקק בתחילת הרחוב שיזלוג לרחוב אינשטיין בזמן שתהיה המתנה לכניסה לחניון שימנה כ- 98 מכוניות. אנו מציעים להעתיק את היציאה מהחניה לסימטת אינשטיין (להתחבר לפרוייקט של אינשטיין 43-45) ברחוב בארט יש את סופר יודה המושך מכוניות החונות בחניות כפולות 24 7 5. הצבת השנאים של חברת החשמל ברחוב בארט 3 הגזל בין 4 – 6 חניות. 6. מתנגדים להקלה של 4 מ' בקו בניין צפוני מאחר שזה יקטין משמעותית את המדשאה (שצ"פ) וכן פוגע באופי השכונה כפי שהוגדר במסמך מדיניות של רמת אביב והובטח פעמים אין ספור לתושבי השכונה, שהמדשאות תשארנה פתוחות והבניה תהיה מרקמית ונמוכה. 7. מתנגדים להקלה של קומה נוספת מעל ל-4 הקומות המותרות בתב"ע ובתמ"א – נוגד את מסמך המדיניות. 8. ברצוני לציין גם שנודע לי על הפרוייקט במקרה, השלטים נתלו אך ורק על הבניין שמבקש אישור ולא בשכונה ולא על אף עמוד			
26	אהובה צמח - אחימאיר אבא 4, תל אביב - יפו 6912604, אורי צמח - אחימאיר אבא 4, תל אביב - יפו 6912604, אורנה וינר - פסטרנק אריה 2, תל אביב - יפו 6920502, פישוהוף - המדרון 7, הרצל 4654116, אנוש קלמרי - מרידור יעקב 23, תל אביב - יפו 6941174, אנטואנט סגל - מוריץ דניאל 38, תל אביב -	מבקשים לזמן אותנו לדיון בוועדה. מצורף קובץ עם פירוט ההתנגדויות ותצלום אוויר. ההתנגדויות הינם: 1. מבקשים מהוועדה לשקול את עניין הצפיפות. 2. התכניות חורגות ממסמך המדיניות ומצפיפות פרוייקטים סמוכים. 3. המתנגדים נתנו את הסכמתם למעבר כלי רכב עבור חניה במגרש הנדון, אך לא הבינו כי מדובר בעומס רב של רכבים ובנוסף, ברחוב ובאיזור בוטלו מ"ח רבים. 4. לפיכך המתנגדים מבקשים סקר תנועה חדש ולשקול חלופות תנועה שונות, כולל כניסה לחניון הנדון דרך כניסה נפרדת מרח' אינשטיין במשותף עם בניינים	מדובר בבעלי דירות בבניין הסמוך, אינשטיין 63-67 הגובל ממזרח והכניסה לכלי רכב מתוך מרתף חניה במגרש זה. 1. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. התכנית מוצעת בהתאם למדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב. 3. 4. ההתנגדות נדחית מאחר והכניסה לחניה עבור הבנין, מבוקשת דרך הבנין ממזרח והכניסה אליה מרח' בארט,	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
	יפו 6934560, אסתר חוסינר - רובינא חנה 1, תל אביב - יפו 6937201, דוריס יצחק - אינשטיין 39, תל אביב - יפו 6910141, דן סגל - מוריץ דניאל 38, תל אביב - יפו 6934560, חנה יסעור - הרב אורבך 27, רמת השרון 4740021, יעל יעקבי - טאגור רבינדרנת 56, תל אביב - יפו 6934111, נדב אשכול - נתן אלתרמן 5, ראש העין 4840900, נסים בן חיים - בן סירא 12, תל אביב - יפו 6291628, סורין ווייזר - בית צורי אליהו 8, תל אביב - יפו 6912208, פרחיה ששון - אנדרסן 14, תל אביב - יפו 6910712, ציפורה בן דויד - ברודצקי 68, תל אביב - יפו 6905241, רוני פיבקו - אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו 6912613, שלמה עובדיה - פיינשטיין מאיר 6, תל אביב - יפו 6912306, שמואל ברומברג - שברץ 22, רעננה 4321311	סמוכים ממערב ומצפון. 5. מתנגדים לכופר חניה, המשמעות היא דירות ללא חניה באיזור של מחסור בחניה ורחובות צפופים. 6. במידה ותאושר כניסת רכבים עבור המגרש הנדון, מבקשים שלא יהיה מעבר כלי רכב מסחריים. 7. גביית תשלום תחזוקה בגין הוצאות שוטפות, כתנאי להוצאת ההיתר, וכן קביעת פיצוי הוני עבור שימוש ברמפה אשר מונעת מיצוי פוטנציאל הבינוי למגרש. 8. מבקשים כי מעבר כלי רכב למגרש הנדון יתבצע רק לאחר האכלוס וכן התקנת פסי הרעדה בין הבניינים להאטת מהירות הנהיגה. 9. על היזם לממן פיקוח וליווי הנדסי מטעם המתנגדים, פיקוח נזקים וערבויות. 10. הגבלת גישה של הנכסים המסחריים לרח' אינשטיין בכיוון דרום בלבד. הגבלת שעות פעילות ובשבת. 11. מתנגדים להקלה מקו הבניין הצידי	לבקשה נבחנו חלופות תנועה שונות במסגרת תיאום תיכנון מול אגף תנועה, ולאחר בחינת החלופות השונות אושר פיתרון זה. 5. ההתנגדות נדחת - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקשים בבקשה הנוכחית. 6. ניתן לבדוק התניית תנאי זה. 7. 8. 9. ההתנגדות אינה רלוונטית לועדה לתכנון ובניה, יש לפנות לערכאות קנייניות. 10. ההתנגדות לשטח המסחרי הגדול ויש לצמצמו ולהפנותו לחזית דרומית לרח' אינשטיין בלבד - ההתנגדות מתקבלת. 11. ההתנגדות נדחת, אין מדובר בהקלה והנ"ל אושר בתיאום תכנון ע"י מהנדס העיר, בהתאם למדיניות תמ"א 38.		
27	עמית אלעזר - מוריץ דניאל 34, תל אביב - יפו 6934558	מעיון בבקשה עם כמה שכנים אנו למדים כי מדובר בציפוף מוגזם יחסית למקובל ברמת אביב, כמעט פי 3 במספר הדירות, מ 18 ל 53. לשם השוואה, בבניין הסמוך, ממזרח לו (אינשטיין פינת בארט), הנבנה כיום, בונים 45 דירות (ובמקור היה זה לבניין הזה), שגם זה די הרבה (יחס ציפוף 2.5). לשם השוואה בפרויקטים שיתחילו בקרוב בברון הירש או רידינג מדובר על יחס ציפוף	1. לעניין הצפיפות ההתנגדות נדחת מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 2. כפר חניה - ההתנגדות נדחת מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 3. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחת מאחר והבקשה עברה תיאום	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		של פחות מ 2. פה היזם מבקש כמעט פי 3. מדובר בבקשה החורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. תוספת העומס העודפת תשפיע על העומס בכל השכונה - בגני הילדים ובבי"ס ניצנים. בכל האזור הזה אין אף גן ילדים אחד וציפוף חריג, הרבה מעבר למקובל כאן (סדר גודל של פי 2), ישלח את הדיירים העתידיים לגנים אחרים בשכונה ויפגע בשירות הזה גם למי שגר בטאגור או בסבוראים. הסוגיות המרכזיות להן אנו מתנגדים הן: 1. בקשה לציפוף מוגזם. הבניין זהה לבניין ממזרח, באינשטיין פינת בארט, אולם אצלו בונים כיום 45 דירות (במקום 18 בעבר) ואילו כאן מבקשים 53. זה יחס ציפוף של כמעט פי 3 וזה ממש מוגזם. יותר דירות כמובן תזדקקנה גם ליותר חניות. הבקשה חורגת ממסמך מדיניות רמת אביב. 2. בקשה לכופר חניה, שמשמעה פחות 5 חניות בבניין ומשכך העלאת עומס החניה על בארט, בו משתמשים כיום גם דיירי הבניין לשימור באינשטיין, להם העיריה מחקה לחלוטין את כל חניות הרחוב. 3. בקשה להזזת הבניין 4 מטר צפונה (הקטנת קו בניין צפוני) שמשמעה הקטנת המדשאה הרחבה בה משתמשים השכנים. המדרכה באינשטיין ממילא תהא די רחבה כך שאין הצדקה להרחיבה עוד יותר, על חשבון הירוק הציבורי, המאפיין את רמת אביב שאנו כה אוהבים.	תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.		
28	יאיר פלד - יהודה הנשיא 23, תל אביב - יפו 6920609	1. לא קיבלתי הודעה כחוק על ההתנגדות על הבקשה, נודע לי באקראי משכנים. 2. היזם לא פרסם בקשה להקלה בגין 7 דירות בקומה (כיום 6 דירות בקומה), כנדרש על פי תקנות התמ"א. 3. מתנגד לבקשת הקלה על חריגה של 4 מטר לכיוון צפון (לכיוון הבניין שלי), דבר המכרסם במדשאה בחלקה הצר ופוגע באופי השכונה (לפי מסמך המדיניות). בנוסף הקלה זו עלולה לפגוע בזכויותי למימוש תמא או	1. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה הוגשה כדין הן מסירת הודעות לבעלי זכויות בנכסים גובלים והן הדבקת מודעות בתחום המגרש וסביבתו. 2. הקלות פורסמו כדין, ואישורם בהתאם למדיניות תמ"א 38. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		תבע, במיוחד לאור כוונת העירייה לבצע אחוד חלקות של בניינים 47-55 ובנין ובניין 41-41א. 4. מתנגד להקלת כופר חנייה, שכן כבר כיום בוטלו כל החניות לאורך רחוב איינשטיין, דבר שיעמיס על מעט החניות שנותרו ברחוב בארט. 5. מתנגד לפתיחת חלון או וויטרינה של המסחר לכיוון מערב, אלא לדרום בלבד על מנת למנוע מטרדים לכיוון הבניין שלנו. 6. אבקש להגביל את הפעילות של המסחר בהיתר המבוקש בין השעות 07:00-21:00 ומניעת פעילות בשבת ומועדים. 7. לפרויקט הנדון נתבקשו 12 הקלות ועוד הקלה שעדיין לא פורסמה (7 דירות בקומה), אבקש לקבל הסבר מדוע נדרשות מספר כה רב של הקלות למימוש התמא.	צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38. 4. ההתנגדות נדחית - מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 5. לא ניתן לאסור פתיחת חלונות בחזית מערבית. 6. הגבלת פעילות מסחרית לשעות מסוימות הינה בכפוף לחוקי עזר עירוניים. 7. הבקשה מאושרת בהתאם להקלות שפורסמו ואין התייחסות להקלות אחרות, ההתנגדות נדחית.		
29	רבקה פילוסוף - הורדים 3, אבן יהודה 4052236	אני מבקשת לזמן אותי לדיון בועדה. 1. פרסום הבקשה לא נעשה כחוק, משום שנתלה אך ורק על הבניין המבקש ולא בבניינים מסביב ולוחות המודעות בשכונה. נודע על הבקשה דרך שכן. 2. הבניין הנדון הגיש תוכנית עם 7 דירות בקומה, בניגוד להוראות התמ"א המחייבות שמירה על מספר הדירות הקיים (6). על עובדה זו לא נתבקשה הקלה ולא פורסם כמתבקש בחוק ולכן אנו מבקשים לפרסם מחדש. כמו כן מבקשים להוריד את מספר הדירות בקומה ל 6. 3. צפיפות: אנו מתנגדים למספר המופרז של הדירות בבניין החדש (53) שזה כמעט פי 3 מהמצב הקיים (18), חסר תקדים בשכונה, מנוגד למסמך מדיניות ר"א ואיננו נדרש לצורך ביצוע התמא. התמא איננו המכשיר המתאים לפרויקטים בהיקף כזה ולכן נדרש אישור תב"ע כחוק. 4. שימוש בחניון ובמיסעה שלנו למעבר הבניין המבקש - מספר המכוניות של הבניין המבקש גבוה ממספר המכוניות שלנו, דבר שלא נצפה ולא היה ידוע בעת מתן הסכמתנו, באונס, למעבר זה. אנחנו	1. ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה הוגשה כדין הן מסירת הודעות לבעלי זכויות בנכסים גובלים והן הדבקת מודעות בתחום המגרש וסביבתו. 2. התכנית מוצעת בהתאם למדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב. 3. ההתנגדות נדחית מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38. 4. ההתנגדות נדחית מאחר והכניסה לחניה עבור הבנין, מבוקשת דרך הבנין ממזרח והכניסה אליה מרח' בארט, לבקשה נבחנו חלופות תנועה שונות במסגרת תיאום תכנון מול אגף תנועה, ולאחר בחינת החלופות השונות אושר פיתרון זה. 5. לעניין הקנייני אין ועדה לתיכנון ובניה דנה בהיבטים אלה של הבניה. ההתנגדות	מומלץ לא לקבל	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		מבקשים להוריד את מספר המכוניות המורשה לעבור דרכינו 5. בהיבט הקנייני של החניון, אם העיריה מאלצת אותנו למתן מעבר היא צריכה לקבוע מנגנון פיצוי הוני בגין עצם השימוש בקניין (בנייה, ויתור על שימוש חליפי שלנו, עומס) והן על ההוצאות השוטפות המוגדלות בגין תחזוקת שער חשמלי ומחסום, מפוחים, הוצאות ביטוח נזקים ותאונות אישיות של עוברי אורח. באין תקדים אנו מבקשים שבית המשפט ייקבע תקדים לדרישות מסוג זה ולאחריות העירייה בהיבט הקנייני וההוצאות בפרויקטים דומים. 6. הבניין ביקש כופר חנייה בגין 5 חניות, לפי תקדימים בשכונה - למשל ברחוב פרנקל התקבלה התנגדות לכופר בגין 3 חניות. לכן אנו מבקשים לסרב לבקשת כופר החניה במיוחד לאור העובדה שברחוב איינשטיין בוטלו כל החניות מרחוב נמיר ועד רחוב חיים לבנון וברחוב בארט יבוטלו כ 7 מקומות בגין התקנת שנאי של נת"ע. 7. במידה ועדיין ייעשה שימוש בחניון שלנו לצורך מעבר, אנו מבקשים שבתנאי ההיתר יירשם שלא ייעשה שימוש במעבר זה לצורך שטחי המסחר של הבניין הסמוך למשל לפריקת סחורה או כניסה של לקוחות. 8. אני מתנגדת להקלה של 4 מטרים לכיוון צפון משום שזה בא על חשבון המדשאה באזור המערבי שלה שהוא צר יחסית וזה גם מנוגד למסמך המדיניות לרמת אביב ולאופי השכונה המאופיינת במדשאות רחבות ומרחקים גדולים בין הבניינים וללא גדרות. 9. מבקשת להגביל את שעות פעילות המסחר ל 7-21 ללא פעילות בשבת.	נדחית. 6. כפר חניה - ההתנגדות נדחית מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב3 קומות מרתפי חניה המבוקש. 7. ניתן לשקול להתנות תנאי זה בזיקת מעבר. 8. הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.9. הגבלת פעילות מסחרית לשעות מסוימות הינה בכפוף לחוקי עזר עירוניים.		

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי ע"י אפרת גורן 28.08.2023

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 27.08.2023**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 10.11.22 ותכנית אדריכלית מ - 13.2.23**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 53 יחידות דיור בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:

53 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

11 מקומות חניה לאופנועים

53 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

48 מקומות חניה לרכב פרטי ב - 3 קומות מרתפי חניה , כאשר גישה לחניון מתוכננת דרך מרתפי חניה של מגרש הסמוך ברחוב איינשטיין 57-67

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

11 מקומות חניה לאופנועים במרתף

53 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד אר-דן

חסר:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

חישוב דרישת התקן נערך בהתאם לתא/מק/4318 - מדיניות לרמת אביב א ולדרום רמת אביב ב'

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב(ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת מקומות חניה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 31.07.2023

מתוכנן חדר אשפה עם 8 עגלות בהתאם לנדרש

ועוד חדר אשפה עתידי לאצירת אשפה עבור המסחר, יש להציג בו דחסן קרטונים (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 20.10.2022

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

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

ערך הפיצוי הנפוץ עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9,186 ₪.

אין צורך בנטיעות חדשות.

נטען אישורו של אגרונום אגף שפ"ע, חיים גבריאלי.

מספר	סוג	קוטר	גובה	צמרת ייעוד	ערך נופי
1001	אזדרכת מצויה Melia azedarach	55	12	5 כריתה	1521
1002	פלומריה ריחנית Plumeria rubra	15	5	4 כריתה	1357
1003	דולב מזרחי Platanus orientalis	10	6	1 כריתה	201
1004	דקל פניקס רובליני Phoenix roebelenii - דקל	20	3	3 שימור	1728
1006	הדר לימון Citrus limon	15	6	4 שימור	1357
1007	אזדרכת מצויה Melia azedarach	45	9	4 כריתה	3054
1009	הדר לימון Citrus limon	10	6	3 כריתה	339
1012	תות לבן Morus alba	30	6	4 כריתה	1357
2397	פנסית דו נוצתית Koelreuteria bipinnata	20	6	4 שימור	2262
2398	פנסית דו נוצתית Koelreuteria bipinnata	20	6	4 שימור	2262
2399	פנסית דו נוצתית Koelreuteria bipinnata	20	6	4 שימור	2262
2400	פיטוספורום גלוני Pittosporum undulatum	40	10	4 שימור	9651
2401	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	50	9	5 שימור	11310
2402	חרוב מצוי Ceratonia siliqua	120	13	7 שימור	86859
2403	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	50	8	3 שימור	7540
2404	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	60	7	4 שימור	10857
10041	דרצנה דרקו Dracaena draco	20	4	2 שימור	1357

עמ' 67

מידע: 22-01626 רישוי: 23-0587 ת.בניין: 0930-057

10042	דרצנה דרקו Dracaena draco	20	4	2	כריתה	1357
24001	אזדרכת מצויה Melia azedarach	20	10	4	שימור	201

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 31.07.2023

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 15.05.2022

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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 04.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 14.02.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 264 בגוש 6649 בבעלות פרטית.

הוטען ונמסר מקור חתום של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש זיקת הנאה במגרש - ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות

מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 16.02.2023)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי ומופיעים עוגנים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 ק' מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת

בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך

חלקה 236 (איינשטיין 63-67) מכח תמ"א 38/3 א', סה"כ 53 יח"ד,

2. לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

א. תוספת חצי קומה מעבר ל-4 הקומות המותרות לפי תב"ע ותוספת חצי קומה בסטייה

ממסמך המדיניות ובהתאם למותר ע"פ הוראות תמ"א 38 ארציות.

ב. חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה

מס' 236.

ג. הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו)

לצורך הסדרת מסחר עתידי בקומת הקרקע

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן

5. לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

1. לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות

תואמת מדיניות תמ"א 38.

2. לעניין כפר חניה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא

ניתן להוסיף 5 מ"ח ב-3 קומות מרתפי חניה כמבוקש.

3. הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון,

במסגרתו אושרה התכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל בהתאם

למדיניות רמת אביב.

4. לעניין הקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות חתום על ידי עריית תל אביב
9	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	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטח התארגנות לאתר לא יהיה בתחום השצ"פ
4	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
5	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם הזים בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 ₪
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#	תנאי
4	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
2	רישום תקנה 27 על השטחים הסגורים בקומת הקרקע שירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה והינם מיועדים למסחר בעתיד.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**דורון ספיר לא משתתף בדיון.****דורון ספיר: יוצא מסדר היום.**

מאיר אלואיל: אני רוצה להסביר. מדובר ב-3 בקשות. עשינו ישיבה אצל מהנדס העיר ובהמשך לחוות הדעת של היועצת המשפטית, שלאור התקופה הנוכחית של תקופת הבחירות, חוות הדעת היא שאנחנו לא נביא לוועדה בקשות שסותרות מדיניות. בשלושת הבקשות, שבזמנים רגילים אנחנו ממליצים על ההקלות, על הבקשה, היא מתואמת עם צוות התכנון ואנחנו יכולים להמליץ לאשר, וכך גם כתוב בחוות הדעת. עם זאת מכיוון שהמדיניות הרשמית של השכונה היא פחות קומה, ופה אנחנו ממליצים על עוד קומה כיוון שאנחנו בתקופה של הבחירות, ויש את חוות דעת של היועצת המשפטית שאנחנו לא נביא לוועדה בקשות שהן סותרות מדיניות, אז אנחנו נבקש לקבוע דיון נוסף לכשנוכל, אחרי הבחירות.

הראלה אברהם אוזן: ב-2 בנובמבר קיבלנו הנחייה ממינהל התכנון, מהיועצת המשפטית עו"ד תדמור עציון, שבה יש פירוט איך לנהוג בתקופת הבחירות בכל הקשור לבקשות עם הקלות. המבחן המרכזי הוא מבחן המדיניות. כשמדובר בבקשות שתואמות מדיניות, אז אין בעייה לדון בהן, אלא אם כן יש חריגים קיצוניים, אבל

עמ' 70

מידע: 01626-22 רישוי: 0587-23 ת.בניין: 0930-057

מדובר בבקשות שחורגות מהמדיניות והוועדה צריכה להפעיל שיקול דעת האם לחרוג ממדיניות כן או לא. יש חשש שבתקופת בחירות, שיקול הדעת לא יופעל בצורה נקייה ולכן הבקשות האלה - לא ניתן לדון בהן.

מלי פולישוק: אני לא מבינה את זה, אין בחירות ובהחלט נדחו.

דורון ספיר: אנחנו מתייחסים למועד שנקבע בחוק 30.01.24. אנחנו לא דנים בנושא עכשיו ומצטרפים לחוות הדעת של היועצת המשפטית.

אלנה דוידזון: התיק הבא זה שימוש חורג ואמרת שכן ניתן.

הראלה אברהם אוזן: בדיוק בגלל זה ההנחיות האלה ניתנו, כי יש ועדות מקומיות שכנראה כבר מאמצע 2023

לא דנות בבקשות שכוללות הקלות ושימושים חורגים. ההנחיות ניתנו כדי להסביר שהעובדה שיש שימוש חורג בבקשה או הקלה, לא גורמת לכך שזו בקשה שאי אפשר לדון בה. בגלל זה ניתנה ההנחיה, היא לקחה את

נושא הרישוי וחילקה אותו לרכיבים. אנחנו כרגע, 3 הבקשות שנמצאות בפניכם הן בקשות שסוטות ממדיניות הוועדה המקומית לנושא תמ"א 38 ולכן אומרת ההנחיה בסיטואציה כזאת לא רוצים להביא את זה לדיון לוועדה

המקומית כי הדיון שיתפתח כאן עשוי להיות לא דיון ענייני. זה לא אומר שאי אפשר לדון בבקשות שכוללות הקלות או שימושים חורגים. הבקשה הבאה היא שימוש חורג בהתאם לתוכנית גני הילדים שלנו, אז זה שימוש

חורג מהיתר זה תואם תוכנית שאנחנו אישרנו. אני לא רואה בעייה לדון בבקשה הזאת.

מאיר אלואיל: לגבי ההתנהלות בהמשך עם בקשות באופי הזה שהן סותרות מדיניות, אנחנו נבקש מהוועדה שאנחנו כן נשבץ את הבקשות לסדר היום, וכל פעם נזכיר למה אנחנו לא נדון בהן.

דורון ספיר: אתה חייב לשבץ אותן.

הראלה אברהם אוזן: לפי ההנחיה צריכה להיות חוות דעת מהנדס בכתב שזה סוטה מהמדיניות, ההחלטה

פה תהיה לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-23-2 מתאריך 22/11/2023

לשוב ולדון לכשיתאפשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון צוות התנגדויות

בתאריך 10.6.24 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, פרדי בן

צור, עו"ד רויטל אטיאס, עירית צפתי, שרון אלזסר.

מטעם המבקשים: גידי בר אורין, סיימון הרשקוביץ - עורכי הבקשה, אקרו נדל"ן: מורן משה - סמנכלית תכנון.

מטעם המתנגדים: נדב אשכול - אינשטיין 63, שרית בן יעקב - בארט 9, נסים בן חיים - אינשטיין 63, דניאל וגר

- אינשטיין 51, שמואל ברומברג - אינשטיין 63, שלמה ששון - אינשטיין 67, אורי שטריקר - אינשטיין 61.

ליאור שפירא: אני מעדכן אתכם, אני פניתי ליעוץ המשפטי לפני הדיון וציינתי בפניהם כי אינשטיין 71 ו-73 מי

שלא מכיר, זה בניין לשימור. יש לי נכסים בבעלותי ובהתאם ליעוץ המשפטי, אני לא נמצא בניגוד עניינים ולכן אני אשמע את הדיון הזה.

נדב אשכול: אנחנו מסתכלים על הבניין המבוקש ורואים שיש מגרש של 1536 מ"ר. נתבקשו 53 יחידות דיור

מהמצב הקיים, 355 מסחר זה כמעט 5000 בנוי. הבניין לידו יותר גדול ממנו, הרבה פחות דירות, הרבה פחות

מסחר ופחות שטח בנוי. בניין המבקש קיבל מהעירייה. ההתנגדות שלנו מול העירייה, לא מול המבקשים.

המעבר דרך הבניין שלנו דרך רחוב בארט מתפוצץ מכמות המכוניות והתעבורה. גם מתנגדים לזיקת ההנאה.

לא חשבנו שתהיה כזאת כמות של דירות, הפרויקט הזה ספציפית היה אמור להיות 41 דירות, חשבנו שזה יהיה

פרויקט בגודל שלנו.

ליאור שפירא: לא הגבלתם את זיקת ההנאה רק אחרי שבנו את הבניין?

נדב אשכול: ההסכמה שלנו, אתה יודע איך זה.

ליאור שפירא: מי היזם של זה?

נדב אשכול: אשדר.

ליאור שפירא: מה תקן החניות פה? לא זה תת קרקע.

נדב אשכול: תקן 1, אמור להיות

שרית בן יעקב: יש להם 6 כופר חנייה, אבל הם קיבלו 5.

רויטל אטיאס: אבל הם ביקשו 5 במקום 6 כופר חנייה, הם לא עומדים בזה, הם ביקשו להקטין.

נדב אשכול: גם עם כל הכבוד, לקחו מאיתנו 6 מ' רצועת הפקעה.

ליאור שפירא: מה הטענה?

נדב אשכול: הטענה היא שעם כל ההפקעות אתם עוברים את ה-40%, אנחנו נגיע לזה. אנחנו ביקשנו לפני יותר משנה בשתי פגישות עם אלון גולדמן והוא הבטיח דוח חנייה ותנועה מעודכן, בגלל שרחוב בארט 5 ו-9 הוא כבר לפני סיום, בארט 9 עד 11 התאכלס לפני כמה חודשים. שם יש חנייה רובוטית, כולם יחנו בחוץ. ברחוב אינשטיין כ-100 מקומות חנייה בוטלו ולא יחזרו מעולם. יש את סופר יהודה שהוא פעיל 24/7, אנחנו נראה את החגיגה במוצאי שבת. בקיצור מצוקת חנייה ממש גדולה. ביקשנו ולא עשו דוח תנועה וחנייה, לא אמרו לנו שום דבר. אנחנו הצענו להעביר את היציאה הקיימת של אינשטיין לצומת מרומזרת וזה כמובן עם כל מיני קריטריונים.

ליאור שפירא: מה הפתרון?

נדב אשכול: אנחנו הצענו. יש פה יציאה כבר קיימת לסמטת אינשטיין, יש פה מגרש חנייה ויש יציאה היא קיימת כבר עשרות שנים, אנחנו הצענו להעביר אותה כ-40 מ' לפה, כדי שתיתן שירות לבניין של המבקש, את זה ציינתי פה. הם אפילו לא ביקשו הקלת קומה, הם ביקשו פרויקט עם כמות גדולה של יחידות.

ליאור שפירא: מה אתה היית רוצה שתהיה שם רמפה שנכנסת, איפה שכתוב open בירוק?

נדב אשכול: יש פה יציאה ולהעביר אותה לפה, היא תוכל לשמש את הבניינים מאחורה.

ליאור שפירא: אבל הכל קורה בתת הקרקע החניונים.

שרית בן יעקב: שתהיה רמפה שם.

ליאור שפירא: במקום שתהיה הרמפה בבארט, אתה אומר אני רוצה לשנות את הרמפה.

נדב אשכול: מי שבנה כבר בבארט, אבל זאת רמפה שלנו, מי שבנה בנה בשטח שלנו. זה שאנחנו נותנים בקומה 1- ברמפה שלנו ב-110 מ', לא לכמות הזאת של הרכבים. אנחנו מבקשים לבדוק את האפשרות הזאת.

ליאור שפירא: מה אתה מציע כרגע?

נדב אשכול: אני מציע לבדוק את האפשרות הזאת.

ליאור שפירא: אתה מבקש לבדוק שאת הרמפה שלך תהיה רק לבניין שלך, ונתקין רמפה אחרת שתשרת את כולם.

נדב אשכול: נכון. זה מה שאני רוצה. כל רחוב בארט יסבול מהשינוי הזה, כל המכוניות שאמורות לצאת מאינשטיין, יצאו מבארט. הפרויקט הזה גדול מדי וגם יוצא למקומות שהוא לא צריך לצאת. פשוט העורך דין שלנו בחו"ל ולא ניתן היה לדחות את הדיון. אני ביקשתי לדחות את הדיון. כמות כזו גדולה מאוד של הקלות לא מתאימה לתמ"א. שילכו לתב"ע. מספר הדירות בקומה טיפוסית נוגד את המדיניות, יש פה 7 במקום 6. יש דברים שאני יודע שאפילו מהנדס העיר לא יכול לתת. למה צריך את כל ההקלות האלה? אתם רואים מה משמעות של ההקלה הזאת. גם הבניין שדני גר, למה צריך כל כך הרבה הקלות בשביל לעשות תמא 38.

ליאור שפירא: בית המשפט לא קובע. אנחנו קובעים.

נדב אשכול: הנושא של כופר חנייה גם כאן יש חריגות. ביקשו 2 חניות כופר ולא קיבלו. הנושא של המרחק

שדיברנו על 110 מ' על יציאת הרכבים. אנחנו יודעים שצוות התכנון המליץ לדחות את כל ההתנגדויות.

ליאור שפירא: איך זה יפגע?

נדב אשכול: הצפיפות המוגזמת ברחוב בארט. לא יכולים להכיל את כל המכוניות האלה.

ליאור שפירא: אתה אומר שעצם הכניסה לרמפה היא המכשול, אבל האנשים בקצה רחוב בארט הם ידעו שנכנסים לשם רכבים, הם לא ידעו שרכבים מרחוב אינשטיין ייכנסו לשם. הם ידעו שהבניין הזה ייכנס, רוב האנשים לא ידעו.

נדב אשכול: דבר נוסף, אני חושב שציינתי, הפרסום נעשה שלא כדיון. במקרה דני עבר יום אחד בתוך בבניין של המבקש, על הוויטרנה היה פתק אחד. אני אחר כך הלכתי וצילמתי לא מצאתי פתק אחד נוסף. הבניין השני היה מלא מלא פתקים בכל הבניינים מסביב, זה מעיד על איזשהי התנהלות. אני לא יודע מי אשם בזה. זה צילום לפני כמה ימים. צילמנו. כל רחוב אינשטיין זה מכוניות נוסעות, כל החניות שהיו שם. בקיצור מצופפים ברמות מאוד גבוהות שלא מתאימות לתמ"א. אני הייתי בישיבת מועצה, זה פשוט לא עבר. זה מה שקורה בחניון של

בארט. עוד כמה בעיות, אין שטחים לטעינה, אין הגבלות של שעות מסחר. אני מזכיר את הנושא הקנייני שכופים עלינו לתת אותה בזיקת הנאה, זה מצטבר כל הדברים האלה. אם כל אחרי ההפקעות שיהיו בעתיד, לא נפתור את הבעייה הזאת, קודם כל נגביל את החציבה רק אחרי קבלת טופס 4, אחרי שיקבלו אותו תעשה את זה כשיכולו כל הקצים. תחזוקה של שערים, בזמן שימוש, הוא עובר דרכי אם יש תאונה הוא עובר דרכי, אם צריך צריך לפנות אלי. יש פה זיקת הנאה, יש תחזוקה, ניקיון. מבקש לבטל את ההקלה בקו בניין צפוני, לעשות סקר חנייה ותנועה כפי שהובטח, ביטלו חניות, לא יתנו עוד חניות, לעשות סקר כלכלי.

ליאור שפירא: יש לנו שם דבי?

אלון טל חנני: לא, יש מסחר.

נדב אשכול: המסחר זה הרווח של היזם, זה לא תועלות הציבור.

דניאל וגר: דייר מאינשטיין 51. אני מהמבנה שמאחורה. נקודות שהכי כואבות: ציפוף יתר שלא מקובל ברחובות אחרים בשכונה, זה לגמרי חריג. הם מבקשים להזיז את המבנה 4 מ' צפונה. אם נסתכל על הגינה המשותפת אז היא בנויה כמו טרפז כשבאזור של הבניין של ניסים, ככל שאנחנו הולכים מערבה הולכת ונעשית צרה יותר. הבניין שלנו ילך לפינוי בינוי. אלון גולדמן לא הסכים שנלך לתמא 38 והוא התעקש שנלך לתב"ע חדשה. הבניין שלנו יזוז דרומה והם יזיזו צפונה, אנחנו משלבים את אותה גינה שזה המאפיין של האזור. אנחנו כל כך כואבים. זה שהם יצטרכו לבצע את העבודה, אז הם ירצו גם בשנים שאנחנו גרים בעצם לא תהיה לנו גינה וזה פגיעה מאוד מאוד קשה ולכן אם ניתן - שהבניין לא יזוז 4 מ' שיהיה בניין קטן יותר, אז הפגיעה בשכנים בבניין שלנו, 30 דירות תהיה מצומצמת. מדרום יש את קניון רמת אביב, וגם בית האבות משען, יש תוספת קומת מסחר, לכן אפשר שהמסחר בבניין הזה יהיה יותר דומה למה שאושר אצל ניסים וכך המטרד של השכנים יהיה מסובסד. לפחות לצמצם את ההיקף במסחר.

נדב אשכול: יש פה חריגה. היא רק למעלה, זאת אומרת הם סגרו את זה, הם לוקחים את כל ה-4 מ' בגינה ויש גישה למעט הרמפה של הבניין. הבניין הזה הוא בפיגור של 4 שנים. אין לנו איפה לגור. הבניין שאני גר זמנית הולך להריסה.

דניאל וגר: אם פה מתאפשר תמא 38/2 אני אשמח. אם אפשר יהיה לבקש ממהנדס העיר שיורה לצוות תכנון צפון שגם במבנה שלנו יאשר תמא 38/2, צוות צפון אומרים שאנחנו לא יכולים תמא, אלא תב"ע חדשה.

ליאור שפירא: התחלתם, הגשתם את הבקשה?

דניאל וגר: צוות תכנון צפון אמר שאנחנו לא נוכל.

אלון גולדמן: כתבו מכתב למהנדס העיר שמונעים מהם להתקדם בתמא 38, אנחנו בודקים ונחזיר להם תשובה. אנחנו הכנו לכם את המגרש לפחות בנושא התנועה לביצוע תמא 38 או כל התחדשות אחרת.

דניאל וגר: אם יתאפשר לנו תמא 38, אז לא נצטרך להיות 30 דירות, אלא אנחנו נוכל לקבל לפי מסמך מדיניות רמת אביב בלי שום תוספות והקלות, בדיוק לפי הספר.

אורי שטריקר: אני גר באינשטיין 61, אני גר עם ילד נכה קצבת נכות 100%, עד שהצלחנו לייצב אותו תרופתית עם כל הבעיות שיש לנו איתו, עומס כזה שיבוא עליו גומר אותו. גם למטה 400 מ' מסחר דירות בלי סוף, זה לא מתאים כל הסיפור הזה. זה המצב שלנו.

שוקי ששון: אני גר באינשטיין 61, אתם מכירים את רחוב בארט. הוא מאוד צר, אם עולים לרמפה ורוצים לצאת ימינה לכיוון אינשטיין, יהיו עכשיו הרבה דיירים, הרבה משאיות עומדות שם פריקה וטעינה, רק כדי לצאת בבוקר עומדים למטה 10 מכוניות רק על מנת לצאת.

נציג בארט 9-5: לא ידענו שתהיה זיקת הנאה. אני סיבוב 2 - הם ביקשו יותר, היה 40 דירות, הורדת ל-38 ו-37 דירות שזה הפך להיות ל-2, מ-142 דירות גדלנו ל-337 שלא ידענו שהם נכנסים אלינו, אנחנו ביקשנו ממזמן דו"ח תנועה וחנייה איך נכנסים לרחוב, הרמפה שלהם נמצאת ביציאה מהרחוב, הבעייה היא בכניסה רמזור לרחוב בארט, יהיה בלאגן כשתצטרך להכיל 56 חניות. הטור שישתרך ברחוב בארט זה קטסטרופה.

המבקשים:

עו"ד תמר מגדל: ברשימת המתנגדים חוץ מאלה שהגיעו, היתה רשימה מאוד ארוכה של התנגדויות שהוגשו מבתיים מאוד רחוקים ולא צריך להתייחס אליהם. אנחנו נמצאים בהקלה ולא בתב"ע. לגבי ההתנגדות של הדיירים באינשטיין 63 ו-67, בשפה המשפטית הם מנועים מלטעון את כל הטענות. הם לא יכולים לטעון נגד זיקת הנאה למרתף כי זה בקו בניין שלהם. הם לא יכולים לטעון כנגד אישור לבקשה לתמא 38 וגם לגבי רשימת ההקלות כי הם ביקשו את אותן הקלות.

ליאור שפירא: אבל הם כן יכולים לטעון את זה.

עו"ד תמר מגדל: לפי הפסיקה הם מנועים, זה אומר שאדם שביקש הקלות לא יכול למנוע מהשכן שלו לקבל את אותה הקלה ויש שורה שלמה של פסיקות בנושא. לגבי רשימת ההקלות, אומנם רשום 12 אבל רוב הדברים הם רק לידוע כי זה תמא 38 שמחייבת את היידוע. למעשה ההקלות היחידות שהתבקשו זה תוספת קומה והקלות בקווי בניין והן מכוח תמא 38.

ליאור שפירא: זאת אומרת שוויזואלית למגרש שלהם ולמגרש שלכם יש אותן הקלות?

תמר מגדל: אותן הקלות, תוספת קומה והקלה בקווי בניין. לגבי הצפיפות, המדיניות קובעת שתי חלופות לחישוב ציפוף. אחד לפי חישוב דירה ממוצעת לפי 42 ד', עפ"י כל התחשיבים אנחנו תואמים את המדיניות. אם צריך אני אפרט. בעצם המדיניות אומרת ששטח דירה ממוצע לא עולה מעל 82.5 ואנחנו עומדים בזה. סליחה, 78 שטח עיקרי ואנחנו עומדים בזה, שיהיו 15% יחידות דיור קטנות, אנחנו עומדים לפי זה ולכן אנחנו לחלוטין תואמים את המדיניות. לגבי כמות החניות, יש דבר והיפוכו, מצד אחד הם אומרים אל תתנו כופר חנייה, מצד שני כמות הרכבים שיעברו במרתף, הרי אם לא היה כופר חנייה זה לא היה אפשרי. אז נכנסים יותר רכבים דרך אותו מעבר, כופר חנייה זה פשוט 5 חניות כי ב-3 מפלסי מרתפי חנייה לא ניתן היה להכניס את כמות החניות. מקומות חנייה חלופיים - פתרון החנייה דורש שצ"פ, לייצר רמפה למגרש. לגבי קו הבניין בצמצום הגינה, כאשר אנחנו מבקשים לצמצם את קו הבניין הצפוני, מה שהוא דיבר על הגינה, אנחנו לא דורסים שצ"פ. זה בעצם שטח החצר של בית המגורים שלהם. אנחנו לא מבקשים מעבר לקו המגרש שלנו, ולכן קו הבניין הזה, זה לא גינה ציבורית שהדיירים האחרים יכולים לעשות והאדון שדיווח - גם אנחנו רוצים להתקרב. נאה דורש נאה מקיים. אנחנו מקנים זיקת הנאה לציבור בחזית. לגבי שטחי המסחר - היתה בקשה של העירייה שנשים בקומת הקרקע שטחי מסחר, כל המסחר והכניסות שלו הם מהדרום מרחוב אינשטיין, אין כניסה מהשצ"פ ולכן אין מטרדים לשכנים שגובלים מצפון. יש שם ויטרינות אבל אין דלתות שנפתחות החוצה. הכניסה לחלק של השצ"פ האחורית, הולך לחזית הדרומית לרחוב אינשטיין, הוא לא פתוח לשצ"פ, זה ויטרינות אטומות וזה לא מפריע. צמצום שטחי השצ"פ: אם מורידים את השצ"פ צריך לשים שטח אחר, אולי נשים דירת גן. כל קומת הקרקע היא מסחר. אני אומרת לכן יש את המסחר בקומת הקרקע, אם יצמצמו את שטחי המסחר, זה פוגע בכלכליות הפרויקט. אנחנו מבקשים שיהיו שטחי מסחר אחרים. לגבי שטח ההתארגנות, אנחנו רוצים את התוכנית כפי שהיא מבלי לגרוע את שטחי המסחר. צריך לעשות הליך סטטוטורי כדי לאפשר את שטחי המסחר. גם שם אישרו את שטחי ההתארגנות מצפון כפי שהם תיארו. אם לא יהיה את שטח ההתארגנות מצפון, אנחנו מוקפים בשצ"פים אז זה אומר שהכל יעשה בחזית של רחוב אינשטיין. זה יפגע בתנועה ברחוב אינשטיין אם לא יהיה שטח ההתארגנות מצפון.

שרית בן יעקב: דרך בארט?

תמר מגדל: כמו שלכם אישרו את זה. נושא שטח ההתארגנות זה לא הקלה, לכן אין להם אפשרות להתנגד.

סיימון הרשקוביץ: מדובר ברחוב חשוב שיהיה לו מסחר משני הצדדים, למעלה עשינו קולונדה, אני חושב שהמסחר יותר חשוב. הנושא השני זה החנייה. ברחוב כזה כמו אינשטיין אין אפשרות להיכנס מהרחוב הזה דרך רמפה. בסך הכל 199 חניות כולל שני הבניינים, זה עירוניות במיטבה וככה צריך לעבוד. אני בעצמי תכננתי את בארט 5-7-9, לא התרשמתי מהצפיפות ואני חושב שברגע שהרחוב הזה יושלם וכל הבניינים יעמדו, זה יהיה רחוב מעולה עם היצע של חנייה.

שרית בן יעקב: הם דיברו על כמות החניות, אצלם יש 45, אנחנו 48.

חן אריאלי: גם להם יש 45 חניות ו-3 חניות של נכים.

ליאור שפירא: הפתח שעובר בין המגרשים, התת קרקעי, באיזה שלב אתם חושבים לעשות בו שימוש? בעת הבנייה אתם מתחייבים לעשות בו שימוש.

סיימון: אנחנו מתחייבים שבבנייה, אם נפתח אותו נסגור אותו עם בלוקים שיהיה קל אחר כך.

חן אריאלי: הדשא שאחרי הבניין הספציפי הזה זה דשא של העירייה.

ליאור שפירא: הם לא יחרגו מקו הבניין שלהם.

חן אריאלי: הדשא שלכם, אתם מטפלים בו?

אורי שטריקר: הדשא היה בזמנו שלנו, עכשיו זה של העירייה.

ליאור שפירא: הם לא יחרגו מהבנייה שלהם לשטח עירוני.

נדב אשכול: המדיניות של רמת אביב היא אין גדרות, זאת אומרת שגם השטח שלך יהיה קו בניין עד קו מגרש. אתה רוצה לחרוג מקו בניין? זה הקלה, זה יהיה על חשבון המדיניות וגם על חשבון הציבור. בנוסף לזה, אם כבר אתה חורג, לפחות אצלנו זה עמודים, אתה יכול להיכנס מתחת, זה עדיין לשימוש הציבור. זה כמו אבן גבירול. בצד הצפוני זה לא שאתה בנית ועשית את המסחר, זאת אומרת ה-4 מ' שהם רוצים זה לא יהיה פתוח לציבור, זה יהיה סגור, זה ההבדל. גם אם אנחנו קיבלנו את ההקלה בנוסף לזה שגודל הגינה הוא אחר, זאת אומרת שאת הקומה הראשונה ניתן לחרוג אצלנו, וכל הקומה הראשונה חורגת אבל מתחת לקומה הראשונה זה חלל פתוח - מה שלא נמצא

אצלנו. הם לוקחים יותר מאשר אותה הקלה. היציאה הקיימת, קיימת היום על רציף מתוכנן של הרכבת הקלה, יש בהחלט היגיון לבחון את הסיפור הזה.

דניאל וגר: כמה הערות למה שתמר אמרה. ראשית, היא העירה לגבי מסמך מדיניות רמת אביב. היא טענה לגבי בניינים 63 ו-67, לעניין קו בניין, אם נאפשר את אותה תזוזה אז הפגיעה בגינה הצרה תהיה יותר משמעותית, לכן יש לשקול היטב ואולי במקום ה-4 מ', שעדיין יישאר לנו ירוק. בנוסף, כפי שחלקנו יודע, ברמת אביב ישנה עמימות בין פרטי וציבורי וזאת הסיבה שאנחנו מרגישים מרחב. אם מתקרבים לקו מגרש אנחנו נפגע בתחושת המרחב הזה ולכן הייתי מציע לנסות לבחון האם אפשר לצמצם את ההקלה הזאת בקו מגרש צפוני.

ליאור שפירא: אני יכול להציע לך, מאחר ואתה מעיד על עצמך שאתה פעיל, אתה מכיר את שכונת מעוז אביב, בחלקה הגדול היא אגודה שיתופית של יוצאי צבא, הם רצו שיהיה להם ירוק, אתם לא התארגנתם, ביקשתם בנייה לגובה.

דניאל וגר: אם במקום 53 דירות יהיו 43 בגלל שליזם יש אקסטרה דירות מעבר למה שבנה, אם יבנו גם כן 45 דירות גם פה זה יהיה כלכלי. אם מספר הדירות יצומצם, לא ידרש כופר חנייה נוסף. חשוב לנסות לא להכביד בצורה יותר מדי קשה למי שגר פה.

נדב אשכול: לעניין הכלכליות, כי דני הזכיר את זה, אנחנו חתמנו חוזה עם אשדר ב-2013. מחירי דירות נמוכים ב-40% מהיום, והפרויקט הרווחי בצפיפות הזאת היה רווחי מאוד, מאוד גם אז, גם ידענו את זה מהצעות אחרות שהיו. המחירים עלו מאז ב-40% אין צורך בכזאת צפיפות.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר: 3

צוות התנגדויות מספר 0001-24-30 מתאריך 10/06/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 ק' מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (איינשטיין 67-63) מכח תמ"א 38/3/א, סה"כ 53 יח"ד, כולל הקלות הבאות:

תוספת קומה אחת מעבר ל-7.65 הקומות המותרות לפי מדיניות תמ"א 38. הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו) לצורך הסדרת מסחר עתידי בקומת הקרקע.

לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.

לאשר חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה מס' 236.

לאשר פתרון חניה עבור מ"ח חסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חניה עבור 5 מ"ח. לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.

לעניין כופר חניה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב-3 קומות מרתפי חניה כמבוקש.

הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל בהתאם למדיניות רמת אביב.

לעניין ההקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחת מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלון טל חנני: הגיע מכתב מאחת התושבות שהיא מתנגדת לכניסה לחנייה. נושא שדנו בו מספר פעמים בדיונים בהתנגדויות. חשוב לציין שהמתנגדת גרה בבארט 9, אין קשר בין החנייה המבוקשת לבניין שלה. מה שנעשה פה בעצם זה חלק מתיאום תכנון שנעשה לכל רחוב אינשטיין. יש בקשה להריסה ובנייה מחדש של בניין קיים והקמת בניין בין 8 קומות עם קומת גג חלקית, עבור 53 יחידות דיור. הכניסה למגרש היא דרך רחוב אינשטיין 63 בניין קיים שנמצא בשלבי תעודת גמר. הוא נתן זיקת הנאה תת קרקעית במרתף למעבר עתידי כי אנחנו לא מאפשרים כניסה מרחוב אינשטיין.

מלי פולישוק: מי זה הוא?

אלון טל חנני: הבניין באינשטיין 63.

מלי פולישוק: הבעלים או היזם?

אלון טל חנני: יש לו יפוי כוח בלתי חוזר. כל הבעלים נתנו לנו הסכמה מלאה.

מלי פולישוק: הבעלים שיושבים בחוץ אמרו שהם לא נתנו.

מיטל להבי: מאחר והטענה הבסיסית אומרת אין לכם זכות להעביר אצלנו זיקת הנאה מתוקף תמא 38, ככל שיש איזשהי אסמכתא שאומרת שהתחייבו לזיקת הנאה, אז תציג אותה בפנינו בבקשה, כי כל המכתבים שקיבלנו כולל מעורכי דין טוענים שאין כזה דבר, ולא פורסמה להתנגדויות כחוק. תציג לנו את הפרויקט. זה פרויקט שמקבל הרבה הקלות, ובין ההקלות מה שאני רוצה שתציג במיוחד, זה את ההתקרבות לשצ"פ, קו 0 עם שצ"פ, לא היה ונברא כזה דבר.

רועי אלקבץ: הבנתי שיש כאן 7 דירות בקומה, ועניין של היקף שטחי המסחר שם, אני אשמח שתסבירו, מה רוצים מרחוב אינשטיין שיהיה מסחר וכו'.

חן אריאלי: כשאתה מציג, תתייחס גם לשאלות של רועי.

אלון טל חנני: נושא ההסכמות נבחן אתמול. יש לנו 100% הסכמות, יש היתר בנייה. מציין עוד פעם, הבניין לפני תעודת גמר באינשטיין 63 ו-67 שכבר הוכנה זיקת הנאה עתידית בהתאם להיתר בין המגרשים ויש לנו הסכם, עם זה אין לנו בעיה. אין התנגדות למעבר למי שגר באינשטיין 63. ההתנגדות מגיעה מהדיירים שגרים ברחוב בארט. **אושרת שפי:** הפנייה שהתקבלה בבארט 9 שמדברת על זיקת הנאה בין אינשטיין 63 לבין אינשטיין 57, הפנייה היא מבארט 9. אם פותחים את הדפוס ואת ההחלטה ואת התיאום שנעשה, באינשטיין 63, מתוארת שם זיקת הנאה למגרש השכן שזה אינשטיין 57, הם לא התנגדו לבקשה. המכתב הגיע מבארט 9, אינשטיין 67 ו-63 התחילו ב-2017 תיאום תכנון, יצא להם היתר עם מעבר עתידי בזיקת הנאה במרתף עבור אינשטיין 57 שאנחנו דנים פה כעת. הסיבה שנתנו פה גישה תת קרקעית, כי אנחנו לא מאפשרים כניסה דרך אינשטיין, לכן שימרנו את המעבר התת קרקעי.

הלל הלמן: אגף התנועה לא ממליץ על כניסה מאינשטיין בגלל שהוא רחוב ראשי, עם היקפי תנועה שמיעדים לו חזיתות מסחריות.

אלון טל חנני: הכניסה פה נמצאת ברמפה הזאת. פונים לרחוב בארט ונכנסים לרמפה. הרמפה הזאת משרתת את 2 הבניינים האלה, ויוצאים עם אותה רמפה חזרה לרחוב אינשטיין.

מיטל להבי: מה שאתה אומר מאינשטיין נכנסים לבארט.

אלון טל חנני: כל הרחוב עצמו עובר בימים אלה תכנון חדש של אגף התנועה. התושבים פה שמתנגדים זה 3 הבניינים האלה שיש להם מרתף משותף בזיקת הנאה עם רמפה 1, הם בעצם מתנגדים שייכנס פה הבניין הזה בגלל שיהיה עומס של מכוניות ברחוב.

רועי אלקבץ: וזה דבר שלא מאושר בשום מקום, נכון או לא?

אלון טל חנני: לא מאשרים כניסה מרחוב אינשטיין.

מיטל להבי: למעט לרחוב בארט. אתה יכול להראות את יעודי הקרקע בבקשה? מה שאני רוצה להבין זה את הקרבה של הבניין לשצ"פ, עד כמה אתה מקרב את הבניין לשצ"פ?

אלון טל חנני: לפי המדיניות של תמ"א 38, אני צריך לשמור על 3 מ' מגבולות המגרש.

מיטל להבי: כמה עכשיו מגבולות המגרש?

אלון טל חנני: זה בנוי בפועל

אושרת שפי: תסתכל בעמוד 123, אני לא רואה שיש פה הקלה לשצ"פ, מותר 7 מ' מבוקש 7 מ' צידי מערבי.

אלון טל חנני: אין שינוי בקוי הבניין, קוי הבניין בהתאם לתוכנית החלה לתוכנית ההרחבות. הקלה מקו בניין צפוני לכיוון השצ"פ.

אושרת שפי: אולי פורסמה הקלה, אבל כשמסתכלים על טבלת הזכויות, רואים שקו הבניין המותר וקו הבניין המבוקש הוא אותו קו בניין, 7 מ'.

מיטל להבי: ממה שאני למדתי בתכנון, ג1 זה תוכנית שמקנה זכויות על הגג מקסימום 40 מ"ר או 65% מגודל הגג, אבל זה חייב להיות מחובר לדירה מתחת?

אלון טל חנני: לא. בהריסה ובנייה מחדש את יכולה לבנות יחידת דיור עצמאית והיא צריכה להיות מינימום 80 מ"ר. בבנייה בשלבים כאשר את מוסיפה רק חלק מהבנייה על הגג, רק אז את יכולה לבנות חדר על הגג של 40 מ"ר והוא מחויב להיות מחובר לדירה למטה.

מיטל להבי: במקרה הזה אז ג1 היא מינימום 80 מ"ר כמו שאתה אומר, והיא מקנה להם עוד 3 יחידות דיור?

אלון טל חנני: זה כל מקום שג1 חלה בו.

מיטל להבי: מי יכול להסביר את המכפיל ואם אנחנו מקבלים היטלי השבחה?

הלל הלמן: את שואלת על השבחה?

מיטל להבי: מה הביא אותנו למכפיל פי 3 של יחידות דיור, במקום מאוד יקר, שלא צריך לקבל מכפיל כזה?

אלון טל חנני: המדיניות מאפשרת. המדיניות נתנה פה איזשהי נוסחה והיא מאפשרת לתת יחידות דיור קטנות.

מיטל להבי: 25 מ"ר, יש פה מדיניות תמורות מאוד נדיבה ואני רוצה לדעת במטרים, מה גודל הבנייה הנכנסת ומה גודל הבנייה היוצאת במטרים?

הלל הלמן: הוועדה המקומית אישרה את מדיניות תמ"א 38 שכוללת את כל הפרמטרים האלה.

מיטל להבי: אבל זה מדיניות, מאפשרים לנו סטייה מהמדיניות נכון? בגלל זה קוראים לזה מדיניות.

הלל הלמן: או.קיי.

מיטל להבי: זכותי לחקור במדיניות.

חן אריאלי: זאת היתה אמירה, היא שאלה אם יש היטלי השבחה?

אלון טל חנני: לנושא הזכויות, אנחנו לפי תמ"א 38 נותנים עד 25 מ"ר לדירה קיימת, כל מטר מעבר לזה משלמים אחר כך השבחה. זה לא מכוח תמ"א.

רועי אלקבץ: בעיר תל אביב יפו, תיבדל ותכונן עבר ב-2019, מסמך מדיניות שתוחם את זה עד 12 מ"ר במוצע.

אלון טל חנני: בתב"עות לא בתמ"א 38.

רועי אלקבץ: או.קיי בתב"ע.

אלון טל חנני: זאת לא תוכנית עם סעיף כוח 23.

הלל הלמן: מה שציינת את התוספת של ה-12 מ"ר זה מדיניות שחלה לגבי תוכניות חדשות להתחדשות עירונית, אנחנו במסלול של תמ"א 38, ובהן יש מדיניות תמ"א 38 שהתייחסה גם לתוספת, גם לצפיפות לפי המדיניות.

רועי אלקבץ: מאוד צפוף שם. תב"ע מ-2014 לא קודמה באזור הזה ולכן יש תלאים של תמ"א 38. בסוף יש שיקול דעת תכנוני.

הלל הלמן: הופעל במהלך תיקון המדיניות ואושר פה בוועדה עם כל הפרמטרים, ועל סמך זה הוגש תיק מידע. מי שקיבל את תיק המידע הסתמך על מה שנמסר לו בתיק המידע ועל המדיניות שפרסמנו, הגיש בקשה שתואמת את המדיניות וכרגע היא מוגשת לאישור. לוועדה יש את הסמכות להחריג פה מהמדיניות. אף פעם לא עשינו דבר כזה, מבחינת הצוות המקצועי אנחנו עומדים מאחורי המדיניות כפי שהוצגה ואושרה ועליה הסתמכו הבקשות להיתרים.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, למה מופיע בעמוד 151 דורון ספיר ומאיר אלואיל, אתה אומר מאיר, מכיוון שהמדיניות של הקומה היא פחות קומה, הגיעו בקשות סותרות מדיניות, הראלה אומרת יש פה בקשות שחורגות מהמדיניות והוועדה צריכה להפעיל שיקול דעת אם לחרוג מהמדיניות. 3 פעמים הראלה אומרת את זה ובגלל זה החזרתם את זה בלשוב ולדון.

חן אריאלי: היא צודקת. זה בעמוד 151.

אלון טל חנני: אנחנו עושים הפרדה. אמרנו שנושא הצפיפות ששאלת עליו הוא תואם את המדיניות, הצפיפות במגרש הזה, המדיניות נתנה נוסחה והיזם יכול לחשב איך הוא מוסיף את יחידות הדיור במגרש וכמה יחידות דיור מגיע למגרש, זה תואם מדיניות.

מאיר אלואיל: אני עונה למיטל, כי היא ציטטה אותי ואני עומד על מה שאמרתי שם. זה סותר מדיניות לנושא קומה.

מיטל להבי: רק לנושא קומה? ולא לנושא 7 יחידות בקומה?

מאיר אלואיל: אמרתי משהו אחר.

אושרת שפי: מיטל, מה שיצא מסדר היום בזמנו, זה הדיון לגבי החריגה מהמדיניות. כיוון שזאת היתה תקופת בחירות, הסבירו שבגלל שהבקשה הזאת סוטה מהמדיניות ובשל תקופת הבחירות וחווה הדעת של מינהל התכנון. היועץ המשפטי של מינהל התכנון הוציא לכל הרשויות המקומיות, לכל הוועדות המקומיות, מכתב שאומר שלא לדון בבקשות שיש בהן סטייה ממדיניות בתקופת בחירות, זה מה שמתואר פה בדברט.

אלון טל חנני: מרחוב אינשטיין כמובן, כל המטרה פה ליצור איזשהו רצף, למרות שיש תב"ע עתידית.

מיטל להבי: איפה ל-300 מ' בתוכנית התחבורתית, איפה שמתם את הפריקה והטעינה של המסחר?

אלנה דוידזון: היום הבקשה לא כוללת מסחר. היא כוללת מסחר עתידי שיהיה לפי תוכנית 4406.

מלי פולישוק: לבניין הזה אין מסחר?

אלנה דוידזון: לא, אין מסחר, תב"ע 4406 בהכנה. אנחנו מראש מכינים שטח סגור בגובה לפי התב"ע כדי להכניס שם מסחר בכל רחוב אינשטיין.

אודי כרמלי: זה בדיוק העיוותים שאנחנו נאלצים לקבל במתווה הזו של תמ"א 38, אנחנו חושבים שמה שנכון לעשות כאן זה תב"ע שתסדר את זה.

רועי אלקבץ: מתי התחילו, מתי ייגמר?

אודי כרמלי: תראה את העובי של הדרפט כאן ואת ההתנגדויות, ותבין מה קורה כשרוצים לקדם תב"ע יחד עם התושבים. מי שצריך לקדם את התב"ע זה לא רק הוועדה המקומית, זה גם בעלי הזכות בנכס, זכותם המלאה, ובדרך כלל אנחנו יודעים שאנשים לא כל כך מתים על זה שקובעים להם חזית מסחרית בנכס בקומת הקרקע. אבל יש כאן אינטרס עירוני מובהק. זה רחוב שדורש חזית מסחרית, רכבת קלה, אנחנו רוצים לעשות את הטרנספורמציה של רחוב שמתחיל באוניברסיטה ונגמר בים ברמה האורבנית. צריך להיות רחוב אינסטנסיבי מבחינת פעילות וזה מה שאנחנו עושים כאן, וכן אנחנו עושים כאן כל מיני תרגילי ביניים כדי לאפשר מצד אחד התחדשות ולא להגיד להם חכו עכשיו 10 שנים, בדיוק כמו שאתה אומר עד שכולם יסכימו על התב"ע, אנחנו מאפשרים לכם לעשות תב"ע. תתחדשו, תהרסו, תבנו, תייצרו, אבל אנחנו נשאיר את החללים האלה כדי שהתב"ע תצעק להם את הזכויות המסחריות. כל תב"ע שמייצרת שטח מסחרי נספח התנועה שלה גם מדבר על איפה פריקה וטעינה, כמו שמיטל יודעת היטב. לכן ברגע שיהיה כאן שינוי ותוספת של שימוש מסחרי, התב"ע תדבר גם על פריקה וטעינה.

רועי אלקבץ: אני חושב שמה שאמרתי בהמשך למה שאמרתי כאן קודם על רחוב בארט, על מה קרה, רחוב אינשטיין עושים אותו רחוב יפה ומסחרי וגדול, אחלה, ואז קורה שכל הרחובות לידם נהיים מחנה פליטים. הדבר זה כבר קרה.

אודי כרמלי: אני חייב למחות על מה שאתה אומר. למה מחנה פליטים? בדרום ובמזרח אנחנו עושים יותר זכויות. אל תגזימו. מה שאתם אומרים, נכנס לפרוטוקולים, אנשים קוראים את זה.

רועי אלקבץ: אני מצטער על הביטוי הזה. רחובות צפופים מאוד, אבל אודי, אתה יכול גם פעם בשנה, להגיד רועי וואלה, יש משהו בדברך. אני רק אומר, אני חי שם, האזור הזה נראה מבחינה אדריכלית - אין שום הרמוניה, לרחוב ליד, זה דומה מאוד לכפר שלם לצערנו. יכול להיות אני מדבר שטויות ואני לא.

אודי כרמלי: אתה ממש לא מדבר שטויות, ואני שמח מאוד על הדיון הזה, אני אשתמש בדיון הזה כשנגיע אליכם כאן בתוכנית 5555.

רועי אלקבץ: בסדר גמור, אין בעייה, אנחנו בעד. דבר שני, אני אומר את זה לדרג המקצועי, מבחינת מה זה מסמך מדיניות והנחייה פנימית, מבחינה חוקית זה מסמך מדיניות, זה הנחייה פנימית, כל רשות מינהלית יכולה לקבוע לעצמה הנחייה פנימית, יש חוק תקנות הנחיות פנימיות, אבל אפשר לשנות אותן כלומר החוק מתיר לסטות מהן לפי הקשר. יש מקרים כאלה שאתם יכולים עם הדרג המשפטי ואיתנו יחד להגיד תקשיבו יש הנחייה פנימית שקבענו שהיא תקפה לכל העיר 98% מהעיר כשיש מקרה שהוא חריג, ואני חושב שזה כלי שצריך לדעת להשתמש בו בתבונה. זה לא הנחייה פנימית או מסמך מדיניות שקבע ראש העיר שזה נכון ל-99% לפי הקשר מסוים ספציפי זה מותר חוקית וזה כלי נהדר, אני אומר את זה מבחינה קונסטרוקטיבית לא כביקורת.

הלל הלמן: בהחלט הוועדה יכולה לעשות את זה. תשים לב ל-2 דברים, אחד אני מזמין אותך לבדוק את הצפיפות גם אחרי תמ"א 38 בהשוואה למקומות אחרים בעיר. דבר שני, נניח שהיינו עכשיו מקטינים פה, כופים עליו ליצור פחות יחידות דיור ויותר יחידות דיור גדולות. מה שאתה מקבל פה זה יחידות יקרות שכל אחת מהן מגיע לה לפי תקן החנייה 2 חניות. לא היית פותר לא את בעיית החנייה, לא את בעיית הכניסות והיית יוצר כאן דירות לא לאוכלוסיות שאנחנו היינו שמחים שייכנסו לפה.

רועי אלקבץ: אני מסכים, אני רק אומר שצריך ללמוד מזה, יש דברים פתירים.

מיטל להבי: בכמה מטרים נכנסנו ובכמה מטרים אנחנו יוצאים? ואני רוצה להעיר לאודי. אנחנו רואים 30 התנגדויות מחשש של שכנים מעומס תנועה שמגיע גם מהרחוב שאמור לשאת עומס תנועה. כשנביא עוד תב"ע למסחר, אני בעד מסחר לאינשטיין, אנחנו מעמיסים גם יותר יחידות דיור, גם תוספת קומה וגם תוספת מסחר פריקה וטעינה והכל יהיה על בארט, צריך לבנות בפרופורציה, אני רוצה לדעת את המטראז'.

אלון טל חנני: נושא המטראז' אני יכול להגיד בערך - לפי תב"ע יש 1800 בערך, תמ"א 38 מאפשרת תוספת של עוד 2,800 מטר, בסך הכל אפשר להגיע ל-4600 מטר. בקומה טיפוסית קיימת יש 590 מטר.

מלי פולישוק: יש לי שאלה ויש לי הערה. איך אתה מוסיף את המסחר לבניין שהוא כבר גמור עשוי? האם אתה עושה עמודים או מה? ודבר שני, ממול יש קניון מאוד מוצלח שלא רק בני השכונה באים אליו. יכול להיות לאור כל האילוצים שיש כאן של הכניסות, ולא נחזור על הכל, יכול להיות שבקטע הקטן הזה אפשר לוותר על המסחר, כי הוא רק הולך על הרצון שלכם שכל הרחוב יהיה? לא יקרה אסון.

אלון טל חנני: התשובה למיטל, הבניין בנוי על 1844 מטר, מה שאנחנו מאשרים זה 4598 מטר. לגבי המסחר, אינשטיין 63 ו-67 הוא בנוי ולקראת תעודת גמר עם מסחר עתידי בקרקע, גם שאר הרחוב הוא מאושר. הבניין שנשאר ב-57 הוא הבניין האחרון לאורך התוואי הזה.

אודי כרמלי: לעניין רחוב מסחרי, אנחנו מאמינים שכמו כל רחוב מסחרי בעיר, יש ערך עצום להמשכיות של רחוב מסחרי פאזז הוא ברחוב מסחרי, כמו רחוב אבן גבירול, אנחנו לא מאמינים בכך לא, כן לא, יש רחובות שזאת השפה שלהם, זה בסדר, זאת לא השפה שאנחנו רוצים לאינשטיין, הציר המרכזי מצפון לירקון מתחיל באוניברסיטה ונגמר בים, נכון שהתרגלנו עשרות שנים, לחיות עם אינשטיין מוקף מדשאות ושיכונים פסטורליים ונכון שיש שם קניון שכל הפעילות שלו פנימה, את כל הדברים האלה אנחנו רוצים לשנות. אם אזכיר לכם את נושא הקניון, היה כאן בוועדה אנחנו רוצים להחציין אותו, וכן יצר שם דופן מסחרית, אנחנו לא מאמינים בחיי רחוב, בתפיסה של רחוב, אנחנו לא מאמינים במקטעים ובמתחמים. זה התפיסה.

מלי פולישוק: מדברים על מקטע מסוים לא על כל הרחוב, לא צריך להיסחף.

אודי כרמלי: תראי מה עושים בבניין אחד, שאין לו חזית מסחרית, איך הוא פוגע בהתנהלות ברחוב.

זה בדיוק מה שאנחנו עושים בתב"ע. כל הבעיה כאן בגלל שאנחנו עושים התחדשות מכוח התמ"א, אנחנו לא יכולים לעשות תכנון כוללני ראוי כולל צרכי הציבור וכולל שימושי מסחר.

רועי אלקבץ: יש לי שאלה אחת קטנה, לגבי מסחר ברחובות. זה מקובל, זה יפה וזה מכניס לעיר, מישהו בודק את זה מבחינה כלכלית, יש מרכזים בצפון העיר שלא כולם עובדים בתפוסה מלאה, יש מקומות ריקים להשכרה.

אודי כרמלי: חד משמעי, הנושא נבדק וגם הוצג בפניכם בוועדה. אנחנו לא עובדים בחלל ריק. אנחנו עובדים מכוחה של תוכנית 5000. אינשטיין נבחר כציר מסחרי, כל הקביעות האלה נבדקו גם בזמנו על ידי כלכלנים ועל ידי מה שנקרא ספייס אינטקס. הטכנולוגיות שבזדקים איך המרחב מגיב לתנועות אנשים בכל מיני טכנולוגיות מתקדמות, מחקר של תנועות אותות סלולאריים עד לחקר של כמה עולים ויורדים בתחבורה הציבורית שם, ואנחנו מעריכים ברגע שהרכבת הקלה תעבוד שם, אנחנו מעריכים שתהיה שם פעילות עירונית עניפה.

אוסרת שפי: הבהרה לעניין הפרוטוקול באינשטיין 57, כשאני עניתי לרועי לדיון בצוות ההתנגדויות, כשאני אמרתי שהוא לא לבד זה היה באינשטיין 57. הוא שיקף את הדברים גם בבארט והנושא נבדק על ידינו. אני לא רוצה לפתוח את זה, אני רק מבקשת להבהיר את הדברים שאני אמרתי, שהם שבאינשטיין 57 הוא היה עם עוד משתתפים, הוא אמר את הדברים וציין את העובדה שיש לו נכס, העובדה שזה נבדק על ידינו, וכן העובדה שברור שבדיון היום הוא לא היה יכול להשתתף. הבהרה לפרוטוקול.

רועי אלקבץ: אני עדיין אומר שאנחנו כנבחר ציבור, אם יש לנו נכסים בטווח של מאות מטרים ספורים שמשפיעים על הנכס שלנו, שלא נכניס את האנשים למצב כזה. מבחינה אתית לא חוקית.

חן אריאלי: אנחנו ניגשים להצבעה. כן, ראש העיר, אם אפשר רק למיקרופון.

רון חולדאי: זה דיון שבו כולם צודקים ובאותה מידה כולם טועים. אחרי שאנחנו עוסקים פה בעתיד, ואנחנו לא יודעים מה יהיה בסוף, אבל אנחנו מנסים להכניס את כל הידע הנצבר שלנו ולקבוע סדרי עדיפויות, והעניין של הפלא שלא הכירו אותו כמו רחובות כמו בן יהודה ודיזנגוף, אלה רחובות בתב"ע עצמה. הגישה הראשונה היתה שהרחובות האלה הם מסחר מלמטה, עברו היסטוריה שלמה והוכיחו את עצמם. כל מה שנבנה מעבר לזה בעיר שלנו, היה את העידן של פעם מה שקוראים פרברים, שכונת מגורים מרכז מסחרי באמצע. ועכשיו הפורום הזה, קרי נבחר הציבור, אישר שאנחנו מתכוונים לעשות שינוי בתפיסה הכללית. מרגע זה הסיפור לא על אינשטיין 57, אינשטיין 57 לא מעניין. אני אגיד לכם כי הבית השני בפרדס של מנטיפיורי כשהוא בא, הבית הראשון היה צפוף מדי. מי שמכיר את הגרלת הצדפים היה המון חנייה, אי אפשר היה לנסוע כי זה היה חול אבל חנייה היה המון. דרך אגב, עדיין בבנייה שכונה לפני זמני, הדבר שנבנה בצפון העיר, בגוש הגדול, זה תוכניות מלפני זמני. באנו ואמרנו שיש לנו 2 הזדמנויות: אחת כשיש לנו שטח פנוי, שדה דוב 3700, הזדמנות שנייה בהתחדשות עירונית לבדוק איפה הצירים וניתן ואפשר לעשות את זה, אינשטיין הוא אטרקציה עם היתרונות העליוניים, מדוע? כי אנחנו עושים זאת בלה גרדיה, ומי שרואה מה שקורה בלה גרדיה מבין שקורה משהו בגלל זה שנכנסו פתאום בניינים עם מסחר. מה קורה לחיי הרחוב, כשפתאום רחוב שמעולם לא היו בו בתי קפה, מתחיל לעבוד. אבל באינשטיין במקום שבו נוסעת הרכבת הקלה, שאין בעיית נגישות, זה בדיוק הסיפור, אז לכן אני לא יכול להגיד לכם אף מילה על אינשטיין 57. אנשים קיבלו זכויות מכורח תמ"א 38 והגדילו את הבית שלהם, הם מתנגדים לבית הבא שמקבל את הזכויות, אבל צריך להיות מספיק ישר כדי להגיד את זה. לכן מה שאני אומר, הבית הזה, אינשטיין 57, הדבר החשוב הוא שישתלב בכל הדבר הגדול ולא לעשות ממנו חריג, כי אם תעשה ממנו חריג, אז יהיה לך עוד חריג ועוד חריג.

גם בית שמש גדלה בלי מדרכות כאלה, אבל כשמחילים עם עוד אחד ועוד אחד, דברים משתנים. לכן, כולם צודקים, אני חושב שצריך לאשר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (איינשטיין 63-67) מכח תמ"א 38/3, סה"כ 53 יח"ד, כולל הקלות הבאות:

-תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות.

-הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.5 מ' כנקבע בתוכנית התקפה ל-4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו) לצורך הסדרת מסחר עתידי בקומת הקרקע.

לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.

לאשר חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה מס' 236. לאשר פתרון חנייה עבור מקומות חנייה חסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 5 מקומות חנייה.

הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התוכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל בהתאם למדיניות רמת אביב.

לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.

לעניין כופר חנייה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מקומות חנייה ב-3 קומות מרתפי חנייה כמבוקש.

לעניין ההקלה מקו בניין צפוני - ההתנגדות נדחת מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בניין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות חתום על ידי עריית תל אביב
9	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

#	תנאי
	הבניה
2	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטח התארגנות לאתר לא יהיה בתחום השצ"פ
4	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
5	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 9,186
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
2	רישום תקנה 27 על השטחים הסגורים בקומת הקרקע שירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה והינם מיועדים למסחר בעתיד.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש

#	תנאי
	משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון: לתקן את ההקלה שאושרה במקומה לאשר הקלה של קומה שלמה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לתקן הקלה שאושרה בהחלטת הועדה מיום 14/08/2024 לעניין "תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארצי, ובמקומה לאשר הקלה:
-תוספת קומה מעבר ל-4 הקומות מעל קומת עמודים (שקיימת בשטח בנוי פחות מ-50%) המותרות מכוח תב"ע החלה על המקום;

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות חתום על ידי עריית תל אביב

#	תנאי
9	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	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
4	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
5	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 20.10.2022
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 20.8.2025
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 ₪
8	דילול נוף וחיטוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אגף נכסים עבור הסדרת אתר התארגנות בשטח השצ"פ.
2	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 הכוללת: 1. סימון זיקות הנאה בחזית רח' איינשטיין (קולונדה ברוחב 4 מ') וזיקת הנאה על ותת קרקעית ברוחב 6 מ' מגבול המגרש הקדמי. 2. שטחים משותפים. 3. אי סגירת מרפסות בעתיד. 4. שטחי המסחר העתידיים ירשמו על שם היזם ואינם ניתנים למכירה.
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0749	תאריך הגשה	08/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	מבוא גרופית 3	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6624/348	תיק בניין	0864-003
מס' תב"ע	1740, 232אר, 3408, 379, ג1, מ, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	709.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829
בעל זכות בנכס	מרדכי דרורי	המצביאים 16, תל אביב - יפו 6993508
בעל זכות בנכס	נעמי מטמון	מבוא גרופית 3, תל אביב - יפו 6930040
בעל זכות בנכס	איימי ג'יין דלמאר	מבוא גרופית 3, תל אביב - יפו 6930040
בעל זכות בנכס	שרון ברשף	מבוא גרופית 3, תל אביב - יפו 6930040
בעל זכות בנכס	אורלי שטרנפלד ברשף	מבוא גרופית 3, תל אביב - יפו 6930040
עורך ראשי	רון שפיגל	ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905
מתכנן שלד	רועי קלע	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000
מורשה חתימה מטעם המבקש	ערן וינברג	עמרי 27, תל אביב - יפו 6901689

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

שינויים כלפי היתר 23-1098 להקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד. כוללים: בקומת המרתף: תוספת מחסנים, שינויים בהסדרי החניה (ביטול מכפיל חניה), הנמכת מפלס ושינויים במרתף המוצמד לדירת קרקע. בקומת הגג: תוספת יציאה מחדר יציאה לגג אל חדר המדרגות הכללי ללא תוספת שטח.

מצב קיים:

בשנת 2024 התקבל היתר 23-1098 להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית (עבור 4 יח"ד). והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף סה"כ 9 יח"ד הכולל: לגובה כל הקומות, גרעין הכולל חדר מדרגות ומעלית אחת. בקומת מרתף - 16 מקומות חניה, 5 מחסנים דירתיים, שטחים נלווים עבור יח"ד בקומת הקרקע. על המגרש: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש ורמפה עבור ירידה למרתף חניה במרווח צידי מזרחי. המבוקש נמצא בהליך חפירה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-1593	09/12/2020	23-1098	08/01/2024	1. הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית (עבור 4 יח"ד). 2. הקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף סה"כ

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				9 יח"ד הכולל: לגובה כל הקומות, גרעין הכולל חדר מדרגות ומעלית אחת. בקומת מרתף - 1 : 16 מקומות חניה, 5 מחסנים דירתיים, שטחים נלווים עבור יח"ד בקומת הקרקע. על המגרש: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש ורמפה עבור ירידה למרתף חניה במרווח צידי מזרחי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 5 תת-חלקות בבעלות פרטית (תת חלקה 1 הינה מחסן בקומת הקרקע).
הבקשה חתומה ע"י 4 מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי 36 ולא התקבלו התנגדויות.

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	בהיתר אושר מרתף אחד	כלי שינויים.	
חניה	נדרש 17 מ"ר כולל מ"ח לנכים	16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 12 מקומות ע"י מכפילי חניה במרתף	חסר מ"ח אחד, נדרש קרן חניה
מחסנים דירתיים	בהתאם למס' דירות בבנין. בהיתר אושרו 5 מחסנים	לאחר שינויים 7 מחסנים דירתיים עבור 9 יח"ד.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		

הערות נוספות:

ללא שינוי בשטחים כלפי היתר. המבוקש הינו לשינויים פנימיים בלבד ללא שינויים בחזיתות וכולל: במרתף: -תוספת מחסנים דירתיים (במקום 5 שאושרו בהיתר מבוקש 7 מחסנים דירתיים) בבניין קיימות 9 יח"ד, הנ"ל בהתאם לע/1. -עמוד חדש בין מכפילי חניה. - הנמכת מפלס רצפת חדרי המשחקים לגובה רצפת המרתף הכללי ע"י תוספת מדרגות. -ביטול מכפיל חניה 1 מתוך 7 מכפילי החניה שאושרו בהיתר. בקומת הגג: -הוספת כניסה מחדר המדרגות לחדר יציאה לגג בנוסף למדרגות פנימיות מתוך שטח הדירה(דירת דופלקס עם 2 כניסות).

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 25.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.04.2026

חוות דעת לנספח תנועה מ - 24.3.26 תכנית אדריכלית מ - 12.4.26

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 23-1098

לאחר השינויים הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 9 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) , מהם 12 מקומות ע"י מכפילי חניה במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

9 מקומות חניה לאופניים במחסנים פרטיים

מתכנן תנועה י.מרגלית

חסר:

1 מקום לרכב פרטי

חוות דעת:

1. הסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.

2. התקבל מכתב (נמצא במגירה 1500 מתאריך 12.2.26) ממתכנן התנועה ובו הסבר לפתרון החניה.

3. בהנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים אין הנחיות ספציפיות לסיטואציית התמרון הקיימת במקרה זה וכי למיטב שיפוטו והערכתו הרכב יוכל להיכנס ולצאת אל מתקני חניה , ללא כל בעיה ובכל מקרה המצב אינו סותר הנחיה כל שהיא מחוברת ההנחיות.

ניתוח:

1. מדובר במבנה חדש. הגם שאין חריגה מהנחיות משרד התחבורה כפי שמציין מתכנן התנועה, התמרון הנדרש למשתמשי החניון הוא תמרון רב יחסית שכרוך באי נוחות מסוימת בעת שימוש בחניון.

2. החניון מיועד למשתמשים קבועים שתהיה להם הכרות עם תנאי התמרון בחניון.

3. בחינה מרחבית של פתרון תנועה וחניה עוסקת בעיקר בקיום פתרון החניה והסדרי התנועה אל ומתוך המגרש. סוגיית נוחות השימוש בתוך החניון אינה בתחום הבדיקה המרחבית.

לאור זאת, המלצת המכון היא לאשר את התכנון המבוקש.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

עמ' 87

מידע: 24-00496 רישוי: 25-0749 ת.בניין: 0864-003

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 25.05.2026

לא מבוקשים שינויים בעצים ביחס להיתר המקורי

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 13.02.2025)

המבוקש בהליך בניה
מבצעים עבודות חפירה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1098-23 מתאריך 8/1/24 להקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד, הכוללים:..

בקומת המרתף: תוספת מחסנים, שינויים בהסדרי החניה (ביטול מכפיל חניה), הנמכת מפלס בחלק המרתף המוצמדת לדירת קרקע ושינויים בו .

בקומת הגג: תוספת יציאה מחדר יציאה לגג אל חדר המדרגות הכללי ללא תוספת שטח. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.

2. לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי-חלוקת דירה דו-מפלסית מס' 8 לדירות נפרדות, וחדר יציאה לגג עבור דירה מס' 8 מהווה חלק תפקודי מדירה וכחלק בלתי נפרד מהדירה זו.
2	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1098-23 מתאריך 8/1/24 להקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד, הכוללים:
בקומת המרתף: תוספת מחסנים, שינויים בהסדרי החניה (ביטול מכפיל חניה), הנמכת מפלס בחלק המרתף המוצמדת לדירת קרקע ושינויים בו .
בקומת הגג: תוספת יציאה מחדר יציאה לגג אל חדר המדרגות הכללי ללא תוספת שטח.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2.לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי-חלוקת דירה דו-מפלסית מס' 8 לדירות נפרדות, וחדר יציאה לגג עבור דירה מס' 8 מהווה חלק תפקודי מדירה וכחלק בלתי נפרד מהדירה זו.
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	25-0852	תאריך הגשה	04/05/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' הריסה	

כתובת	הפרסה 13	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	6335/474, 6335/43	תיק בניין	0901-013
מס' תב"ע	2533, 2550, 2550א, 2754, 3450, 958, ג1, ע1, תגפ333, תמ"א1/א	שטח המגרש	792.79

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכל נחמיאס	מויאל אהרון 1, תל אביב - יפו 6935208
מבקש	חי נחמיאס	מויאל אהרון 1, תל אביב - יפו 6935208
בעל זכות בנכס	אורה צפורה גבירצמן	אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139
בעל זכות בנכס	אשר ארנון	אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139
עורך ראשי	אמנואל מאמו	ההדרים 6, אשקלון 7841357
מתכנן שלד	צבי אברמוביץ	התעשיה 10, אור יהודה 6021210

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג')
על המגרש: 2 מ"ח לא מקורים, פיתוח שטח, חצרות אנגליות, גדרות ופילרים למערכות, פרגולה מנותקת מהבניין.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן קומה אחת המיועד להריסה.

בעלויות:

המגרש תכנוני ממוקם על 2 חלקות 43 וחלקה 474. החלקה הנדונה 43 בשטח של 711 מ"ר רשומה בבעלות פרטית, המבקשים רשומים בהערת אזהרה וצורפה חתימתם של בעלי הזכויות בנכס. לפי תב"ע 2533/א' החלקה 43 מיועדת להשלמה ע"י חלקה הסמוכה מס' 43 בשטח של 81 מ"ר שנמצאת בבעלות עיריית תל אביב שטח החלקה לאחר השלמתה 792 מ"ר.
אלון בורחובסקי 12/12/2024
חלקה 43 בגוש 6335 בבעלות פרטית.
חלקה 474 בגוש 6335 בבעלות עיריית ת"א.
חלקה 474 מהווה חלקת השלמה.
החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש על פי תב"ע 2533 א'.

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקת ההשלמה.
לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר

ענת סירפד 11/12/2024

הוגשה תצ"ר לבדיקה ועדיין לא אושרה, אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית יהווה תנאי לקבלת היתר.

התאמה לתב"ע | 2533 הופקדה בשנת 2004 | 3450 הופקדה בשנת 2005 | 958 הופקדה בשנת 1965 |
תג"פ 333 אושרה בשנת 1954 | אזור מגורים ג' |

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	חלקה 43 בשטח 711 מ"ר, חלקה 474 בשטח 81 מ"ר סה"כ 792 מ"ר לאחר השלמה.	מדובר על שטח השלמה על חשבון שצ"פ לפי תבע 2533א.	בעליהן של כל חלקה שיש להשלימה, ירכוש כדין את שטח ההשלמה המיועד לו, וירשום בספרי מקרקעין את מגרש הבניה החדש המתקבל כתוצאה מההשלמה.
מספר יחידות דיור למגרש	1	1	-
מספר קומות	2 + בניה על הגג	2	-
קו בניין	קדמי לרח' הפרסה: 4 מ'	4.64 מ'	
קו בניין אחורי	8 מטר (צפוני)	18.89 מ'	-
קו בניין צדדי 1	לכיוון מזרח: 3 מטר	2.85 מ'	0.15 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה לבנייה בחריגה של עד 10% מקו בניין צידי שניתן להמליץ לאשר.
קו בניין צדדי 2	לכיוון מערב: 3 מטר	2.94 מ'	0.06 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה לבנייה בחריגה של עד 10% מקו בניין צידי שניתן להמליץ לאשר.
סה"כ שטחי בניה	30 אחוז משטח מגרש עבור 2 קומות, לפי תכ' 958 מהווה 237.6 מ"ר לפי תב"ע 3450 ניתן לאשר המרת מבנה העזר לשטח עיקרי. בשטח של 2.5 % שטח החלקה המהווים 19.8 מ"ר, סה"כ מותרת 257.4 מ"ר	בקומת הקרקע: 169.39 מ"ר המהווה 21.38% מתוכם מחסן בשטח 19.7 מ"ר חושב כשטח עיקרי. בק"ק 149.69 מ"ר המהווים 18.9% משטח המגרש בקומה א': 127.4 מ"ר המהווה 16.06%. סה"כ: 296.79 מ"ר המהווים	39.4 מ"ר. תב"ע 2533א מאפשרת במסגרת הקלה תוספת זכויות של 6% משטח המגרש. שמהווה 47.52 מ"ר. הנ"ל פורסם בהתאם לתב"ע וניתן לאישור .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שמהווה 32.5 %	37.36%	
שטחי שירות	בליטות: 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'. ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו + עובי קירות	ממ"ד מוצע בקומת המרתף	0
מרפסות	12 מ"ר לגזזטרות	מוצעות 2 מרפסות גג כל אחת בשטח של 12.45 מ"ר.	
גובה קומה	4 מטרים (ברוטו)	3.50 מ' (ברוטו)	

חניה | תכנית 2550 א' וההנחיות המרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תקן חניה נדרש	2 מ"ח אחד 18 מ"ר, שני 15 מ"ר, סה"כ 33 מ"ר	2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מערבי בסמוך לגבול המגרש.	
מיקום החניות	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש		
רוחב שער הכניסה	עד 3.0 מ'		
גובה	נטו: 2.20 מ', ברוטו: גג רעפים בשיפוע 40%		

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה 1	קומה 1	-
גובה	4 מ'	3 מ'	-
שימוש	שטחים נלווים למגורים,	חדר משחקים, חדר כושר, ממ"ד, חדר שירות, מחסן, חדר רחצה.	-
שטח	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 169.39 מ"ר	149.73 מ"ר כולל שטח הממ"ד 13.69 מ"ר+עובי קירות 4.19 מ"ר. מוצעות 3 חצרות אנגליות במרווחים צידיים וקדמי, במפלס קומת המרתף, חצר צידית מזרחית ברוחב 0.8 מ' ובשטח של 5.6 מ"ר,	

עמ' 92

מידע: 23-01781 רישוי: 25-0852 ת.בניין: 0901-013

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		חצר צידית מערבית ברוחב 0.8 מ' ובשטח של 5.6 מ"ר. בנוסף חצר אנגלית ברוחב 0.75 מ' ושטחה 2.7 מ"ר. לכיוון דרום. בנוסף חצר חפורה לכיוון צפון ברוחב 2 מ' ובשטח 10.72 מ"ר לפי המדיניות, מחצית משטח חצרות מונמכות יהיה מחלחל, הוצג ריצוף מחלחל בשתי החצרות המונמכות.	פורסמה הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב שעולה על 1.5 מ' המותרים ובשטח שעולה על 10 מ"ר המותרים.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
44.32 מ"ר שטח המצללות, פונות לחזית אחורית ובבליטה של 0.6 מ' מקו בניין צדדי למזרח ובליטה של 0.15 מ' מקו בניין צדדי למערב.		X	שטח המצללה
מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות, בקומה א' בחזית אחורית, כל אחת מהן בשטח של 12.45 מ"ר.		X	מרפסת
גדר קדמית (מערבית)- בגובה 1.5 מ' עם פילרים. גדר אחורית בגבול המגרש המזרחי בגובה 2 מ', בחלקה תרסה מגוננת, פורסמה הקלה להגבהת הגדר. גדר צדדית בגבול המגרש הצפוני- גדר קיימת בגובה 2 מ', פורסמה הקלה להגבהת הגדר. גדר צדדית בגבול המגרש הדרומי- גדר קיימת בגובה 2.94 מ', פורסמה הקלה.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס הכניסה מוצע (+41.94) 1.87 מ' מ' מעל למפלס הרחוב (+40.07) ולא ניתן לאשר. יימסר כתנאי טכני.	X		מפלס כניסה קובעת
68.73% שטח מחלחל, 395.47 מ"ר.		X	חלחול
		X	חומרי גמר בחזיתות
מוצעת הגבהת מפלס הקרקע מעל המותר וסך הכל 1.87 מ', נמסר כתנאי טכני.	X		פיתוח שטח
פילר החשמל ותקשורת במסגרת המערכות הכללית.		X	מערכות בחצר

הערות נוספות:

הבקשה עברה תנאי הסף לצורך ביצוע פרסומים בתאריך 24.12.2026.
התייחסות בדרישה ניתנה לגבי תכ' מתוקנת שהוגשה בתאריך 28.04.2026

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 30 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדיים על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
3	ניוד 2.5% שטח לבנייני עזר לשטח עיקרי מעל הקרקע
4	הקלה למרתף מעבר לתכנית קומת קרקע (ללא חפיפה מלאה)
5	הוספת שטח ממ"ד בקומת מרתף מעבר תכנית המותרת בקומת מרתף
6	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש אחורי ל 2.00 מ'
7	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדיים ל 2.00 מ'
8	הקלה בניוד שטחים משטח שירות לעיקרי
9	חפירה חצר מונמכת במרווח צדדי 2.20 מ' בתוך גבול המגרש ובעומק 3.55 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר תוספת הקלה של 6% משטח המגרש לאחר השלמתו על חשבון שצ"ם לפי הוראות תב"ע 2533/א החלה על המקום.
2	ניתן להמליץ על הקלה של עד 10% מקו בניין צידי ובנייה במרחק של 2.94 מ' ו2.85 מ' מגבול המגרש, כולל הקלה במרפסות הגלעומת 3 מ' המותרים.
3	הקלה לא רלוונטית, ניתן לנייד שטח מבנה עזר לשטח עיקרי לפי התכנית 3450 החלה על המקום, אך הבקשה כולל הקמת מבנה העזר עבור מחסן בגובה של 2.20 מ' ועם כניסה נפרדת.
4	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרתף שלא בחפיפה מלאה לקומת הקרקע לכיוון דרום.
5	הקלה לא רלוונטית שכן לא מוצו כלל השטחים המותרים לבנייה במרתף.
6	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד 2.0 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
7	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת הגדרות לכיוון מזרח ומערב עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
8	הקלה לא רלוונטית שכן תב"ע קובעת שטח עיקרי בלבד במסגרת 30 % ב-2 קומות.
9	ניתן להמליץ על הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 10.72 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 28.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 28.04.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנמצאת במגירה 1000 מ - 28.4.26
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1

דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי אחד אחרי השני

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 17.02.2026

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש,
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 19.11.2024

קיימים 2 עצים לשימור, יש לשמרם בליווי אגרונום מכיון שהן בסמוך לגדר חדשה
עץ הזית מועתק בתחום המגרש
יש לטעת 6 עצים חדשים
אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 03.09.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	18.00	50.00	0.50	שימור	15,826.00
2	אורן החוף	22.00	70.00	0.70	שימור	21,417.00
3	זית אירופי	5.00	20.00	0.20	העתקה	2,562.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.12.2024)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
מי אביבים - (ע"י 04.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 11.12.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת
מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג');
על המגרש: 2 מ"ח לא מקורים, פיתוח שטח, חצרות אנגליות, גדרות ופילרים למערכות, פרגולה מנותקת
מהבניין.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת זכויות של 6% משטח המגרש (לאחר השלמתו על חשבון שטח ציבור פתוח) מעל 30% המותרים
ב-2 קומות לפי החלה עהחלה על המקום;

2. בניה מעבר לקוי הבנין הצדדיים בחריגה עד 10% מ-3 מ' המותרים לפי התב"ע (עד 0.30 מ')
3. בניית מרתף שלא בחפיפה מלאה עם קומת הקרקע לכיוון דרום.
4. הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
5. הגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים לכיוון מזרח ומערב עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
6. בניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 10.72 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	תנאי להוצאת היתר:
7	חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקת ההשלמה. חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חלוקת יח"ד ל-2 יחידות נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	סגירת פטיו לא מקורה מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
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-14.11.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

#	התנאי
1	רישום לפי תקנה 27 לאי פיצול הדירה בעתיד ולכך שהפטיו לא ייסגר בשום צורה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג');
על המגרש: 2 מ"ח לא מקורים, פיתוח שטח, חצרות אנגליות, גדרות ופילרים למערכות, פרגולה מנותקת מהבניין.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת זכויות של 6% משטח המגרש (לאחר השלמתו על חשבון שטח ציבור פתוח) מעל 30% המותרים ב-2 קומות לפי החלה עהחלה על המקום;
2. בניה מעבר לקוי הבנין הצדדיים בחריגה עד 10% מ-3 מ' המותרים לפי התב"ע (עד 0.30 מ')
3. בניית מרתף שלא בחפיפה מלאה עם קומת הקרקע לכיוון דרום.
4. הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
5. הגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים לכיוון מזרח ומערב עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
6. בניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 10.72 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	תנאי להוצאת היתר: חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקת ההשלמה.
7	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חלוקת יח"ד ל2 יחידות נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	סגירת פטיו לא מקורה מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
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-14.11.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום לפי תקנה 27 לאי פיצול הדירה בעתיד ולכך שהפטיו לא ייסגר בשום צורה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	23-1446	תאריך הגשה	27/09/2023	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	שדרות עמנואל הרומי 9	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6214/260	תיק בניין	0266-009
מס' תב"ע	3616 א, 58, 1, תמ"א/1, תמ"א 38/3	שטח המגרש	490.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אילון ערמון תמ"א 38 בע"מ	גן טאגור רבינדרנארט 6, 6416112
בעל זכות בנכס	אברהם קולרציק	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	ברכה שפט	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	אורי נדיר	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	יעקב דוד שפט	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	תמר שניצר	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	שמחה קדם	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	יואב לבנשטיין	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	ורדה קרת	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	עדי שלג	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	אסתר חיה גפן	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	אבנר קדמי	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	ענת בריינס סלע	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	דורון סלע	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	רחל הורן	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	אלון עזר	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	אילון ערמון	גן טאגור רבינדרנארט 6, 6416112

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מצב קיים:

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות חברת "מעון ב"ב בעמ" ובחכירה של 13 חוכרים. על מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אילון ערמון תמ"א 38 בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אילון ישראל ערמון) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופת כוחם של 11 מהחוכרים בנכס, עו"ד שיר קצורין, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.

נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36' והתקבלה התנגדות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מאגר מים, חדר משאבות מקלט משותף ומשרד המבוקש לאישור בדיעבד ע"י פרסום לפי 149.	אישור בדיעבד למשרד- בהתאם לסעיף 10ב' בהוראות תכנית ע'1
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	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכנית של כ- 67% משטח המגרש, בהתאם למותר	

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עו"ד סימון טוסון - ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902	מכתב זהה למפורט בסעיף 3
2	עמוס רונקין - בן צבי שמעון 49, גבעתיים 5363109, צביה רונקין - בן צבי שמעון 49, גבעתיים 5363109	מכתב זהה למפורט בסעיף 3
3	עמוס רונקין - שדרות עמנואל הרומי 9, תל אביב - יפו 6264515, צביה רונקין - שדרות עמנואל הרומי 9, תל אביב - יפו 6264515	התנגדות מטעם עו"ד סימון טוסון המייצג את בעלי הנכס עמוס וצביה רונקין - חוכרים בנכס. 1.בנכס המתנגדים עוברת צנרת ביוב ודלוחין השייכת לרכוש המשותף אשר אינה עומדת בתקנים העדכניים. מיקומה של הצנרת מחייב ביצוע הנמכות בתקרת נכס המתנגד ומייצר גובה הנמוך מ- 2.50 מ' הנדרש עבור השימוש העיקרי. 2.לא הוצג פתרון למיגון עבור יחידת המתנגדים. הבקשה אינה תואמת להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) הקובעת כי הבלטת מרחבים מוגנים מעבר לקו הבניין מותנית בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיהן כך שיווצר רצף אחיד לכל גובה הבניין. הבקשה אינה מספקת פתרון מיגון נגיש ותקני למתנגדים ויש להציג פתרון הכולל ממ"ד ליחידת המתנגדים. 3.מבוקשת חסימה של שני חלונות קיימים המהווה פגיעה תכנונית וקניינית השוללת אויר ואור טבעי. כמו כן מבוקשת חסימה של בור הספיגה הקיים המייצרת פגיעה במעבר צינורות התשתית המקשרים בין הנכס לבור. אין לבקשה התכנות קניינית לאור פגיעה ברכוש ובתשתיות נכס המתנגד.

#	מתנגדים	נימוק
		4.הליך מתן ההודעות בוצע בניגוד להוראות הדין. תאריך ההודעה שהתקבלה הינו ליום 12.04.206 כאשר דבר הפרסום הובא לראשונה רק ביום 19.04.2026 כאשר לא נמסרה הודעה אישית כנדרש אלא מכתב בתיבת הדואר ובנוסף לא בוצע פרסום או יידוע בשטח המקרקעין. 5.הבקשה נסמכת על בדיקה הנדסית שאינה תקפה. דוח הקרקע נערך בפברואר 2022 ונדרש בתוקף של 3 שנים. בדוח נכתב כי תקף למבנה שתואר ובמסגרת התיקונים בוצעו שינויים מהותיים. 6.מבוקשת תוספת שטח מעל תקרת המרתף המוצג כקיים בחישוב השטחים 7.תצוגת הדירות בקומת הקרקע המוצגת בבקשה להיתר אינה תואמת את ההיתר המקורי. 8.מבוקשת הקמת חדרי טכניים בצמוד לנכס המתנגד מה שיכול לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית בנכסנו. כמו כן, מאגר המים מהווה מקור פוטנציאלי לריח רע וזיהום ישירות אל היחידה. 9.הקמת מדרגות הפיתוח נדרשת בפגיעה ביציבות הקיר התומך הקיים. מיקום המדרגות פוגע בפרטיות. 10.המרתף המוצג אינו מהווה מרתף שכן מרבית קירותיו מעל מפלס הכניסה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	התייחסות זהה כמפורט בסעיף 3	
2	התייחסות זהה כמפורט בסעיף 3	
3	1.נושא ביצוע האינסטלציה המצויה בתחום הבניין שייך לשלב עבודות הביצוע ולא לשלב הבחינה המרחבית. כמו כן, ע"מ לשנות את גובה נכס המתנגד נדרשת הצגה בתכנית הבקשה להיתר. התכנית אינה כוללת כל נגיעה בשטח המתנגד לרבות בגובה התקרה. 2.בהתאם להחלטת ועדת הערר הוצג מקלט בקומת המרתף המשמש את כל יח"ד הקיימות ואת המשרד שבקומת המרתף. במסגרת החלטת ועדת הערר, הובהר כי לא הוצגה הוכחה כי השטח במרתף	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	אפשר במעבר כיחידת דיור אלא הוצגה הוכחה כי הוקם בו שימוש למשרד ולכן הסעיפים שצינו מתוכנית רובע 3 ביחס ליחידות דיור אינם רלוונטיים לנושא. בנוסף, לאור החלטת ועדת ערר, הוסרו כל השינויים שהתבקשו במשרד. הבקשה להקמת המקלט בתצורתו המבוקשת תבחן בשלב התכן ע"י הג"א וקבלת ההיתר מותנית באישורם. 3. הבקשה להיתר כוללת הורדת קירות ממ"ד באופן המינימלי הנדרש אל חצר משותפת של הדיירים ואינה כוללת שינויים בקניין המתנגד. כמו כן, נושא ביצוע האינסטלציה המצויה בתחום הבניין שייך לשלב עבודות הביצוע ולא לשלב הבחינה המרחבית. 4. בהתאם לדוח מסירת ההודעות, תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי הינה: 28.04.2026 - ממנה נספרים מספר הימים למתן אפשרות להתנגדות בהתאם לתקנה 36ב'. אין חובה במסירת הודעה אישית. כמו כן, המתנגדים הגישו התנגדות מפורטת לתכנון המתוקן כך שלא ברורה טענתם בדבר פגם במסירה. פרסום הינו הליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה שאינו נדרש בהתאם להחלטת ועדת הערר שכן הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית 3616א'. 5. כל המסמכים שהוגשו נדרשים בתוקף בהתאם ליום קליטת הבקשה למערכת הרישוי אשר נקלטה ביום 27.09.2023. השינויים שבוצעו במפרט הבקשה יידרשו באישור מטעם מהנדס שלד והצגת חישובים סטטיים לאחר ועדה מטעמו, כנדרש בכל בקשה להיתר. 6. במסגרת הבקשה להיתר הוצב תנאי טכני להצגת שטח זה כשטח מבוקש. בהתאם להוראות התכנית, ניתן להוסיף שטח ליחידות הדיור הקיימות (25 מ"ר כולל פתרון מיגון). 7. אכן מוצג שוני בין ההיתר לבין המוצג בתכנית ההגשה המציגה את המצב הקיים בפועל. יחידות הדיור הקיימות עומדות בשטחים הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 8+9. הקמת החדרים הטכניים בקומת המרתף הינה בהתאם להוראות וההנחיות החלות במגרש. הבקשה נדרשת בהצגת אישור מטעם מהנדס שלד והצגת חישובים סטטיים לאחר ועדה מטעמו, כנדרש בכל בקשה להיתר. המדרגות מבוקשות בתחום השטח המשותף בהתאם למותר. 10. הנושא נדון בוועדת הערר בה נקבע כי הקומה הנ"ל מהווה קומת מרתף. כמו כן, נקבע כי בהתאם לתוכניות החלות לא ניתן לאשר שימוש למגורים בקומת המרתף.	

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 28.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 05/05/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 28/05/2026

הבקשה כוללת:

תוספת 4 יחידות דיור (3 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר) ומשרד בשטח של 70 מ"ר, למבנה מגורים קיים ובו 13 יחידות דיור קיימות.

דרישת התקן:

4.91 מקומות חניה לרכב פרטי (4.33 למגורים ו-0.58 למשרד)
4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

10 חניות לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי (5 ליחידות הדיור והמשרד הקיימים, ו-5 ליחידות הדיור החדשות)
4 מקומות לאופניים בשטח הפיתוח
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.04.2024

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-8.4.24:

בית משותף עם 16 יחידות דיור
כלי אצירה נדרשים לאחר הפחתה בשל מגבלות המגרש:
4 מכלים בנפח 360 כ"א בצבע ירוק.
2 מכלים בנפח 360 כ"א בצבע כתום.
תכנון האשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.03.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,406.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2,906.00 י לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.04.2024

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-8.4.24:

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.04.2022

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

=====

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

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	15.00	80.00	8.00	שימור	36,173.00
2	פיקוס השדרות	15.00	60.00	8.00	שימור	20,347.00
3	פיקוס השדרות	15.00	25.00	9.00	שימור	3,533.00
4	פיקוס השדרות	17.00	60.00	9.00	שימור	33,912.00
5	פיקוס השדרות	18.00	64.00	11.00	שימור	38,584.00
6	פיקוס השדרות	4.00	22.00	2.00	כריתה	1,824.00
7	פיקוס השדרות	4.00	24.00	2.00	כריתה	2,170.00
8	פיקוס כינורי	9.00	20.00	8.00	כריתה	2,412.00
9	כמרופס נמוך	2.00	11.00	1.00	כריתה	
15	פיקוס השדרות	20.00	95.00	12.50	שימור	51,009.00
18	פיקוס השדרות	18.00	70.00	10.00	שימור	46,158.00
19	פיקוס השדרות	20.00	75.00	13.00	שימור	31,793.00

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה לאור החלטת ועדת הערר מיום 03/08/2025.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 03/08/2025, הבקשה תתוקן בהתאם לדרישות הג"א והתיקונים יובאו לידיעת דיירי הבניין לפי סעיף 36 לתקנון התכנון והבניה.
ככל שמסומנת כניסה לרכושו הפרטי של העורר, הרי שיש לבטלה ולא ניתן לבצעה ללא הסכמתו.
לאחר מכן יש להחזירה לדיון נוסף בוועדה המקומית.

בהמשך להחלטת ועדת הערר, הבקשה תוקנה כך שתוכנן מקלט בקומת המרתף עבור יח"ד הקיימות.
בוטלו כל השינויים שהוצגו בתכנית המקורית במשרד שבקומת המרתף בהתאם להחלטה.

הבקשה הועברה להליך מתן הודעות מחדש בהתאם לתקנה 336.
תאריך מסירת הודעה לזכאי 28.04.2026

נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 336' והתקבלה התנגדות.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, מקלט ומשרד במרתף.

2. לאשר שימוש חורג לאישור בדיעבד עבור הסדרת משרד למקצועות חופשיים הקיים בפועל בקומת המרתף ובהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב'.

3. לדחות את טענת המתנגדים לתכנית המתוקנת, שכן בהתאם להחלטת ועדת ערר הוסרו כל השינויים שהתבקשו במשרד המצוי בקומת המרתף והבקשה תואמת את הוראות תכנית 3616א' החלה במגרש. כמו כן, לאור הסרת השינויים במשרד ובהתאם להחלטת ועדת הערר, הבקשה נתמכת בתימוכין הקנייניים הנדרשים. האמור נתמך גם בהחלטת המפקחת לפיה התנגדותם מטעמי פגיעה קניינית דינה להתברר בגדרי תביעה לפי חוק החיזוק ובשעה שהמקרקעין אינם רשומים כבית משותף אלא בבעלות משותפת. יחד עם זאת מובהר כי ככל שהפריקט לא יאושר במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת, הבקשה תוחזר לדיון לצורך בחינתה מחדש.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור הפריקט במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת כאמור בסעיף 3 להחלטה
6	הצגת אישור מטעם פיקוד העורף לשינויים שבוצעו לאור החלטת ועדת הערר
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,406.00.
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	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.
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	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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לקבל אישור אגף הנכסים כתנאי לתעודת גמר
2	אישור אגף הנכסים
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	ביצוע העתקת עמוד מאור
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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכי קודם

מהות הבקשה: (הילה חדד)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד, הכוללים:

-בקומת המרתף: אישור בדיעבד לשטח הקיים במרתף ללא היתר והפיכתו למשרד (משמש כיום כדירה בהתאם להתנגדות שהוגשה), תוספת חדר משאבות, מאגר מים ופתרון חניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי בן שני מפלסים בעומק 6.86 מ' עבור 10 מקומי חניה.
כניסה לחניה מוצעת ע"י מעלית רכב מרחוב שדרות עמנואל הרומי באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הצד הצפוני של המגרש ובאמצעות מדרגות מפיתוח השטח.

-בקומת הקרקע: סגירת קומות העמודים לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת חדר אשפה בתחום הרצועה המפולשת, תוספת מרפסות פתוחות וסגירת מרפסות קיימות בעורף ע"י ויטרינה.

-בקומות הקיימות (3-1): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה וע"י חומר קשיח (בחלקן), תוספת שטחים ליח"ד קיימות ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.

-על הגג הקיים (קומה 4): הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם חדר משופר מיגון לדירות קדמיות וממ"ד לדירה עורפית, מרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין ומפסות המבוקשות לסגירה בהתאם למרפסות הקיימות בקומות הקיימות.

-בקומת גג חלקית חדשה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית הקדמית המקורה ע"י פרגולה מפלדה ועץ, המכילה בריכה.

-על הגג העליון: מרפסת גג צמודה לדירה קדמית בקומת הגג החלקית באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה ומערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

-בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.

-בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש, מדרגות פיתוח עם גישה למשרד בעורף, נישא למערכות מים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית, נישא לחשמל בצמוד לגדר צפונית ומעלית לרכב במרווח הצד הצפוני של המגרש.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד ומשרד במרתף.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד + 1 יח"ד בקומת המרתף ללא היתר (בהתאם להתנגדות שהוגשה)

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
06/08/1947	363		בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד
15/10/1969			נמצאה בקשה שהוגשה לוועדה לאישור סטודיו לפיסול במרתף (בפניה נכתב כי המרתף הוקם ללא רישיון)

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות חברת "מעון ב"ב בעמ" ובחכירה של 13 חוכרים.
על מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אילון ערמון תמ"א 38 בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה
(אילון ישראל ערמון) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופת כוחם של 5 מהחוכרים בנכס, עו"ד שיר
קצורין בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 336' והתקבלה התנגדות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות :	5 + קומת גג חלקית (תוספת קומה וקומת גג חלקית)	5 + קומת גג חלקית (תוספת קומה וקומת גג חלקית)	
קווי בניין: קדמי לשדרות עמנואל הרומי:	4.00 מ'	3.68 מ'	0.32 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם למותר.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.68 מ'	0.32 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם למותר.
צדדי דרומי:	3.00 מ'	2.65 מ'	0.09 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם למותר.
לאחור:	5.00 מ'	4.76 מ'	0.24 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם למותר.
קווי בניין לממ"דים: לצד צפוני:	2.00 מ'	2.00 מ'	
לצד דרומי:	2.00 מ'	2.00 מ'	
לאחור:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בניה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן) בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	מבוקשת תוספת של עד 25 מ"ר, בהתאם למותר.	
סגירת			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת עמודים רצועה מפולשת: בינוי בתחום הרצועה המפולשת: שימושים:	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, שטחי רווחה לדיירי הבניין, חדר אשפה, חדר גז, תוספת/הרחבת יח"ד ומחסנים למעט בשטח הרצועה המפולשת.	בהתאם למותר מבוקש בינוי ברוחב 3.78 מ' שאינו עולה על 1/3 מרוחב החזית ומבוקש בהתאם לעמודים הקיימים. מבוקשת סגירת קומת העמודים עבור חדר אשפה, הרחבת לובי כניסה והרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם למותר.	
מספר יחידות דיור: בקומת התוספת: על הגג: סה"כ:	3 יח"ד (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) 3 יח"ד (לפי מקדם 70) 6 יח"ד	3 יח"ד 1 יח"ד 4 יח"ד	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר (3.20 מ') ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם למותר	
מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה חזית קדמית לרחוב:	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חזית עורפית: שטח: שטח ממוצע: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות: בקומות התוספת תוספת מרפסות:	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה) בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	1.60 מ' בהתאם למותר מבוקשות מרפסות בממוצע שאינו עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר מבוקשות מרפסות פתוחות וסגורות בחזית העורפית בעיצוב אחיד לכל גובה הקומות הטיפוסיות, בהתאם למותר. בהתאם למותר	
בנייה על הגג: שטח הגג: נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו,	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית	בהתאם למותר 3.00 מ' 4.50 מ' מבוקשת גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כולל מתקנים טכניים: בינוי:	משותפים.		
השוואת מפלסים	מחוץ לאזור ההכרזה תותר השוואת גבהים בין רצפות הבניין לצורך יצירת מפלס אחיד. הגבהה בחזית תותנה בחו"ד מהנדס העיר ושיקול הועדה לעניין עיצוב החזית.	מבוקשת השוואת מפלסים בחזית הקדמית. במקרה הנ"ל המבוקש אינו פוגע באופי החזית הקדמית ולכן ניתן להמליץ על הפתרון.	מבוקשת השוואת מפלסים בחזית הקדמית. במקרה הנ"ל המבוקש אינו פוגע באופי החזית הקדמית ולכן ניתן להמליץ על הפתרון.
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.	1.20 מ' 3.00 מ'	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: -הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות על הגג -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ -1.00 ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות. - גובה הבריכה לא יעלה על גובה מעקה הגג המותר	בהתאם למותר מבוקשת בריכה בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג לא מבוקש מעקה שקוף בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם	בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.		
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	מוצגים במסתורי הכביסה ועל הגג העליון.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומה	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	6.86 מ' מאחר ומדובר במכפיל חניה- ניתן לאשר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מאגר מים, חדר משאבות ומשרד המבוקש לאישור בדיעבד ע"י פרסום לפי 149.	אישור בדיעבד למשרד- בהתאם לסעיף 10ב' בהוראות תכנית ע'1
תכסית 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	בהתאם למדידה גרפית, בהתאם למותר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1.במסגרת הבקשה, מבוקשת הריסת עמוד צפוני בקומת העמודים והקמתו מחדש לצורך הקמת מתקן חניה. בהתאם לסיכום פגישת תיאום מוקדם מיום 18/01/2022 ומאחר והמגרש אינו בתחום אזור ההכרזה, ניתן להמליץ על אישור הפתרון המוצע.
2.במסגרת הבקשה, מבוקש שימוש חורג עבור מרתף הקיים ללא היתר והפיכתו למשרד בהתאם להוראות תכנית ע'1. הוגשה התנגדות מטעם בעלי הזכויות בנכס לשינויים המבוקשים. ר' מענה להתנגדויות.
3.טרם הדיון בועדה ניתנה האפשרות לעורך הבקשה לעדכן מפרט הבקשה לצורך התאמה להוראות תכנית 3616א'. מפרט מתוקן הועלה למגירה 100 ביום 17/11/2024.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 101.5 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות
2	בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 10 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב' ר' התייחסות להתנגדויות.
2	אינה רלוונטית שכן הקמת מעלית לרכב במרווח הצד הינה בהתאם להוראות תכנית 3616א'.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	עמוס רונקין - בן צבי שמעון 49, גבעתיים 5363109, צביה רונקין - בן צבי שמעון 49, גבעתיים 5363109	מבוקש שימוש חורג והפיכת דירתנו למשרד ללא הסכמה.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה כוללת את חיזוקו של כל הבניין מפני רעידות אדמה, לרבות קומת המרתף אשר הוקמה שלא כדין. בהתאם לממצאי תיק הבניין, היתר הבניה אינו כולל מרתף והמרתף הנ"ל נבנה ללא היתר (נמצאה החלטת ועדה משנת 1969 בנושא הנ"ל). הקמת דירה בקומת המרתף הינה בניגוד להוראות תכנית ע'1 ואינה ניתנת לאישור בדיעבד מאחר ומהווה סטייה ניכרת. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין נצח ישראל 9 (תא/5047/16), לא ניתן להתעלם מקיומן של יחידות דיור בלתי חוקיות בבניין ולסמן שלא שייכות לבקשה, בוודאי שעסקינן בבקשה להיתר מכח תמ"א 38. בהתאם לאמור, במסגרת הבקשה מבוקש להסדיר את המרתף הקיים שנבנה ללא היתר עבור משרד בהתאם להוראות תכנית ע'1. טענת המתנגדים הינה שיש לדחות את הבקשה בשעה שהוגשה ללא הסכמתם ותפגע בהם קשות. במענה להתנגדות זו הוגשה התייחסות מטעם מבקשת ההיתר ממנה עלה כי במקביל להגשת ההתנגדות הגישו המתנגדים תביעה למפקחת על הבתים המשותפים (מס' תיק 5/1064/2023) על מנת שתורה על מחיקת הבקשה להיתר. בהחלטת המפקחת מיום 24.1.24 קבעה המפקחת, כי התביעה למחיקת הבקשה אינה מצויה בגדר סמכות המפקח על רישום המקרקעין אלא מקומה להתברר בהליך הרישוי. יחד עם זאת נקבע, כי התנגדות התובעים לבקשה להיתר לשימוש חורג, אשר הוגשה בהתאם להסכם לכיצוע תמ"א 38 בבית המשותף, מטעמים של פגיעה בזכויותיהם הקנייניות, דינה להתברר בגדרי תביעה לאישור ביצוע פרויקט תמ"א 38 בהתאם להוראות חוק החיזוק. לאור החלטה זו, ובשעה שמדובר במקרקעין אשר אינם רשומים כבית משותף (היינו, בעלי הזכויות הינם בעלי זכויות משותפות בנכס המקרקעין כולו), אין מניעה לדון בבקשה תכנונית ולאשר במסגרתה גם את השימוש החורג המבוקש, כל זאת בכפוף לאישור המפקחת לביצוע הפרויקט בהתאם להחלטת הוועדה. יחד עם זאת, ככל שהפרויקט לא יאושר על ידי המפקחת במתכונתו הנוכחית, הבקשה על כל רכיביה תוחזר לדיון לצורך בחינה מחודשת. יובהר כי הוועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים אלא בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים הנ"ל ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 25.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.11.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 10.11.24 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 17.11.24

הבקשה כוללת:

- תוספת בניה למבנה מגורים קיים ובו 12 יחידות דיור קיימות. התוספת כוללת:
1. 4 יחידות דיור (3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
 2. משרד בשטח של 75 מ"ר בקומת המרתף

דרישת התקן:

- 4.95 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לאופנוע
4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי (גם עבור יחידות הדיור הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לאופנוע בקומת קרקע
4 מקומות לאופניים בפיתוח בקומת קרקע
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.04.2024

בית משותף עם 16 יחידות דיור
כלי אצירה נדרשים לאחר הפחתה בשל מגבלות המגרש: 6 מכלים בנפח 360 כ"א
תכנון האשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.03.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,406.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2,906.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרח

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.04.2024

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.04.2022

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

=====

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

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	15.00	80.00	8.00	שימור	36,173.00
2	פיקוס השדרות	15.00	60.00	8.00	שימור	20,347.00
3	פיקוס השדרות	15.00	25.00	9.00	שימור	3,533.00
4	פיקוס השדרות	17.00	60.00	9.00	שימור	33,912.00
5	פיקוס השדרות	18.00	64.00	11.00	שימור	38,584.00
6	פיקוס השדרות	4.00	22.00	2.00	כריתה	1,824.00
7	פיקוס השדרות	4.00	24.00	2.00	כריתה	2,170.00
8	פיקוס כינורי	9.00	20.00	8.00	כריתה	2,412.00
9	כמרופס נמוך	2.00	11.00	1.00	כריתה	0.00
15	פיקוס השדרות	20.00	95.00	12.50	שימור	51,009.00
18	פיקוס השדרות	18.00	70.00	10.00	שימור	46,158.00
19	פיקוס השדרות	20.00	75.00	13.00	שימור	31,793.00

חו"ד פיקוח

(ע"י איציק אשל 09.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 02.04.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - לא תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" אין למקם פילר חשמל לפני גמל המים . חיבור ביוב - לא תקין הערה: "יש לסמן חיבור ביוב קיים/מתוכנן"

נכסים - (ע"י טל נחשון 21.05.2023)

המלצה לתת היתר

מגירה 100:

סומנה גדר 1.5 עם גבול שצ"פ

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים

תנאי לאכלוס:

אישור אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י יורם נחום 21.03.2023)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד ומשרד במרתף.

2. לאשר שימוש חורג לאישור בדיעבד עבור הסדרת משרד למקצועות חופשיים הקיים בפועל בקומת המרתף ובהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב'.

3. לדחות את טענת המתנגדים לאור החלטת המפקחת לפיה התנגדותם מטעמי פגיעה קניינית דינה להתברר בגדרי תביעה לפי חוק החיזוק ובשעה שהמקרקעין אינם רשומים כבית משותף אלא בבעלות משותפת. יחד עם זאת מובהר כי ככל שהפרויקט לא יאושר במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת, הבקשה תוחזר לדיון לצורך בחינתה מחדש.

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 הפרויקט במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת כאמור בסעיף 3 להחלטה
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,406.00 ₪.
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	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 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	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
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל אישור אגף הנכסים כתנאי לתעודת גמר
2	אישור אגף הנכסים
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטת: החלטת מספר: 15 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0019 מתאריך 04/12/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד.
- סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד ומשרד במרתף.

2. לאשר שימוש חורג לאישור בדיעבד עבור הסדרת משרד למקצועות חופשיים הקיים בפועל בקומת המרתף ובהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב'.

3. לדחות את טענת המתנגדים לאור החלטת המפקחת לפיה התנגדותם מטעמי פגיעה קניינית דינה להתברר בגדרי תביעה לפי חוק החיזוק ובשעה שהמקרקעין אינם רשומים כבית משותף אלא בבעלות משותפת. יחד עם זאת מובהר כי ככל שהפרויקט לא יאושר במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת, הבקשה תוחזר לדין לצורך בחינתה מחדש.

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 הפרויקט במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת כאמור בסעיף 3 להחלטה
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,406.00 ₪.
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	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 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 רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היעירות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל אישור אגף הנכסים כתנאי לתעודת גמר
2	אישור אגף הנכסים
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	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 10/06/2026:

לירון שחר: מדובר בבקשה להיתר לתוספת בנייה ושימוש חורג במרתף מכוח תוכנית רובע 3 ותוכנית ע1 הבקשה אושרה בוועדה כבר לפני מספר שנים, ונדחתה התנגדות של בעלת הזכויות בקומת המרתף, היא טענה שהמשרד במרתף הוא למעשה דירה שבבעלותה, והיא לא מוכנה לשימוש חורג למשרד, היא הגישה ערר על ההחלטה שלנו לאשר את הבקשה כולל השימוש החורג. ועדת הערר דחתה את הערר שלה אבל קבעה כל נגיעה ברכוש הפרטי של המתנגדת תוסר בבקשה מתוקנת וגם הבקשה להיתר תתוקן בהתאם לדרישות הג"א. בהתאם להחלטת ועדת הערר הבקשה תוקנה הוסרה כל נגיעה מהמשרד במרתף, ובהתאם לדרישות הג"א הסדירו מקלט במרתף, הבקשה פורסמה שוב לבעלי הזכויות לפי תקנה 36 וזה הוחזר לדיון בוועדה לאשר את התיקונים. **אלחנן זבולון:** לאשר את הבקשה לפי התיקונים.

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, מקלט ומשרד במרתף.

2. לאשר שימוש חורג לאישור בדיעבד עבור הסדרת משרד למקצועות חופשיים הקיים בפועל בקומת המרתף ובהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב'.

3. לדחות את טענת המתנגדים לתכנית המתוקנת, שכן בהתאם להחלטת ועדת ערר הוסרו כל השינויים שהתבקשו במשרד המצוי בקומת המרתף והבקשה תואמת את הוראות תכנית 3616 א' החלה במגרש. כמו כן, לאור הסרת השינויים במשרד ובהתאם להחלטת ועדת הערר, הבקשה נתמכת בתימוכין הקנייניים הנדרשים. האמור נתמך גם בהחלטת המפקחת לפיה התנגדותם מטעמי פגיעה קניינית דינה להתברר בגדרי תביעה לפי חוק החיזוק ובשעה שהמקרקעין אינם רשומים כבית משותף אלא בבעלות משותפת. יחד עם זאת מובהר כי ככל שהפריקט לא יאושר במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת, הבקשה תוחזר לדיון לצורך בחינתה מחדש.

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 הפרויקט במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת כאמור בסעיף 3 להחלטה
6	הצגת אישור מטעם פיקוד העורף לשינויים שבוצעו לאור החלטת ועדת הערר
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,406.00 ₪.
7	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.
8	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,

#	תנאי
	ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל אישור אגף הנכסים כתנאי לתעודת גמר
2	אישור אגף הנכסים
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה יללו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	ביצועה העתקת עמוד מאור
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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

עמ' 121

מידע: 21-01307 רישוי: 23-1446 ת.בניין: 0266-009

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1843	תאריך הגשה	29/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 בריכת שחיה	

כתובת	יהודה הלוי 17	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6923/17	תיק בניין	0006-017
מס' תב"ע	9086, 9005, 44, 219, 1200, ג, מ, ע, 1, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	592.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סלע אופיס בע"מ	ספיר 9, חיפה 3295100
בעל זכות בנכס	סלע אופיס בע"מ	ספיר 9, חיפה 3295100
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסף פיירמרק	ספיר 7, חיפה 3295402

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין משרדים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור ו-חלל מסחרי, מעל 3 קומות מרתף, כמפורט: 1. <u>ב-3 קומות המרתף: 21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים. ובנוסף: בקומת מרתף 3:- מאגר מים וחדר משאבות, 6 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף 2:- 2 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף 1:- גנרטור, חדר מונים, מחסן דירתי. סה"כ 9 מחסנים דירתיים במרתפים.</u> 2. <u>בקומת הקרקע: יחידת מסחר, לובי כניסה למגורים, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, יחידת דיור עם ממ"ד, משרד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווחי הצד והאחורי.</u> 3. <u>קומות 1,2,3,4 טיפוסיות: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, 4 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה.</u> 4. <u>בקומה 5: המפלס התחתון ל-2 יחידות דופלקס עם ממ"ד ו-2 מרפסות גזוזטרה מקורות בפרגולה בנויה לכל יחידה. עם גישה בגרם מדרגות פנימי לכל יחידה מהמפלס העליון. ללא גישה במפלס קומה זו מגרעין המדרגות הכללי.</u> 5. <u>קומה 6 (קומת גג חלקית): 2 יחידות דיור דופלקס (המפלס העליון) עם בריכת שחיה, בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה, תליית כביסה בשטח מרפסת הגג האחורי.</u> 6. <u>במפלס הגג העליון: 14 פאנלים סולאריים ו- 17 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</u> 7. <u>בחצר: פיתו שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גמל מים ורמפה לכניסה למרתפי החניה בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פירים לשחרור עשן מרתפים ופילר לחשמל בצמוד לגבול מדרש צדדי מערבי. חניות אופנים במרווח הצדדי המערבי.</u>

בניין משרדים בן 4 קומות

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		350	1945	לבניין משרדים בן 3 קומות מעל מחסן במרתף.
		410	1951	להוספת אולם לישיבות בקומה ד' חלקית.
		286	1959	להשלמת קומה ד' - הוספת אולם וח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "סלע אופיס בע"מ" והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

בנייה חדשה, התאמה לתכנית 44, מ', 219, 9005, רחוב מסחרי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 44+מ: 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית + קומת ביניים + 2 קומות טיפוסיות) תמ"א 38: תוספת קומה ג: קומת גג טכנית. סה"כ 5 קומות וקומת גג	5 קומות וקומת גג	
קווי בניין:			
קדמי ליהודה הלוי	4.00 מ'	4.83 מ'	
צדדיים	תכניות תקפות: 3.00 מ' מדיניות תמ"א 38: 3.00 מ'	2.90 מ'	בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בניה במרווחים.
אחורי:	אחורי: 5.00 מ'	5.33 מ'	
זכויות בנייה- שטחים כוללים: שטח המגרש: 592 מ"ר	לפי תכנית 44+219: במסגרת קווי בניין המותרים. 162.5% משטח המגרש = 962 מ"ר + שטחי שירות לפי תכנית 44 ו- פרוטוקול 183 ב': מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר X4 קומות. = 80 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	+ לובי כניסה, שטח שירות לפי תכנית מ', מחסן בשטח של עד 18 מ"ר, אשפה. = 58מ"ר + לפי תמ"א 38 (תיקון 3א): קומה אחת = כ- 272.7מ"ר סה"כ: 1,372.7מ"ר בהתאם.		
מס' יחידות מותר	לפי תכנית 9005: שטח ממוצע לדירה יהיה 53מ"ר שטח עיקרי. שטח מינימלי לא יקטן מ- 35מ"ר שטח עיקרי.	בהתאם שטח מינימלי בהתאם.	
גובה קומה טיפוסית	לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.	3.30מ'	
שימושים:	מגורים, משרדים, מסחר	מגורים, משרדים, מסחר	
הוראות נוספות	מרבית קומת הקרקע תהיה מסחרית	בהתאם	
קומת קרקע מסחרית			
גובה	מתכנית 219: מינימום 3.50מ' מקסימום 4.50מ'	נטו: 4.00מ' ברוטו: 4.42מ'	
קומת גג חלקית (ג):			
תכנית	50% מתכנית הקומה שמתחתיה. = כ- 137מ"ר	177מ"ר (=כ-65%)	התבקשה הקלה אשר ניתן לאשר שכן סך השטחים המבוקש מספיק.
קונטור הקומה	לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית.	בהתאם	
גובה הבנייה ברוטו	4.50 מ'	4.50מ'	
נסיגות ממעקה הגג	3.00 מ' - קו חזית קדמית. 1.20 מ' בחזיתות הנותרות.	3.59מ' לחזית הקדמית ללא הנסיגות בחזיתות הצד. 2.55מ' לאחור	התבקשו הקלות לחזיתות הצד אשר ניתן לקבל. ראו התייחסות להקלות.
מרפסות			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח הבלטה קדמית:	בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל הדירות ולא מעבר ל 14 מ"ר למרפסת. 1.20 מ' מעבר לקו בניין 0	ממוצע בהתאם. שטח מרפסת בהתאם. מבוקשת מרפסת בהבלטה של 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	חניה/ מחסנים דירתיים	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (19) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	12 מחסנים שטח בהתאם	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
ניתן לאשר בחזית האחורית בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התבקשה הקלה		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
		X	דודי אגירה

הקלות מבוקשות:

הקלה	#

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30 % מן המרווח המותר
2	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
3	העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות, לח.יציאה על הגג עד 65% משטח הגג
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
5	בניית בריכות בדירות הגג
6	תחנה למעלית לקומת חדרי יציאה לגג ופתיחת דלת נוספת לדירה במפלס חדר יציאה לגג
7	בניית חדרי יציאה לגג בגובה נטו של 3.30 מ' כגובה הקומות הטיפוסיות. מעקה הגג העליון עד גובה 4.5 מ' ממפלס קומת הגג
8	הוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38
9	הוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
10	הוספת קומה מתוקף תמ"א 38
11	ניוד זכויות בין הקומות
12	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 6 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאמה לתכנית המופקדת.
2	ניתן לאשר, בהתאם למגמות התכנון באזור ובסך השטחים המותרים.
3	ניתן לאשר, בהתאם למגמות התכנון באזור ובסך השטחים המותרים.
4	מדובר בהקלה מתכנית ג' לעניין נסיגות הנדרשות מהחזיתות צד ואחורית. בנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א 38 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'. ניתן לאשר את ההקלה
5	ניתן לאשר מבחינה תכנונית, תואם את מגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו באזור
6	ניתן לאשר מבחינה תכנונית, תואם את מגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו באזור
7	מדובר בהקלה מגובה לפי קומה ג' שקבע גובה 2.50 מ' נטו. גובה בנייה על הגג מוצעת בהתאם למדיניות תמ"א 38 לנטו ועד 4.5 ברוטו. ניתן לאשר
8	אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38
9	אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38
10	אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38
11	ניתן לאשר, בהתאם למגמות התכנון באזור ובסך השטחים המותרים.
12	לא ניתן לאשר. התכנית תוקנה וההקלה אינה עניינית.

תאריך הודעה אחרונה: 09/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מרדכי סגל - יהודה הלוי 17, תל אביב - יפו 6513709	28 בנובמבר 2024 לכבוד, הועדה המקומית לתכנון ובניה –תל אביב יפו

#	מתנגדים	נימוק
		הנדון: התנגדות לבקשה למתן הקלות – יהודה הלוי 17, תל אביב יפו, גוש 6923, חלקה 17; תיק בניין 0006-017, הגשה מס' 31819 בשם מרשנו מרדכי סגל (להלן: "המתנגד"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לבקשה שבנדון. נימוקי ההתנגדות יובאו להלן בתמצית ובאופן בלתי ממצה. המתנגד שומר על זכותו להשלים את טענותיו ו או לצרף חוות דעת ו או מסמכים נוספים. ואלה טעמי ההתנגדות: 1. המתנגד הוא בעל הזכויות בבניין ברחוב יהודה הלוי 15, הגובל במקרקעין שבנדון (להלן: "מקרקעי המתנגד"). 2. במסגרת הבקשה שבנדון מבוקש בין היתר: "4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית". וכן: "5. בניית בריכות בדירות הגג". 3. עמדת המתנגד היא שיש לדחות את הבקשה. 4. הקמת הבריכות עלולה להוות מטרד ומוקד רעש משמעותי למקרקעי המתנגד ולפגוע פגיעה משמעותית בקניינו. 5. בנוסף, לעמדת המתנגד, אישור הבקשה משמעה בנייה בשינוי מהוראות התכנית, המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה ומהווה סטייה ניכרת. 6. גם אם אין מדובר בסטייה נכרת, כבר נקבע בפסיקה כי על הועדה לבחון את הבקשה לגופה, תוך הפעלת שיקול דעת תכנוני. בענייננו, בקשת ההקלה כוללת נימוקים לאקונים שאינם מצביעים על הצדקה תכנונית. הענות לבקשה, מבלי שתקבענה הוראות מחייבות אשר יבטיחו שהבריכות לא יהוו מטרד, לרבות בענין הגבלת שעות השימוש בהן, תגרום מטרד למתנגד ותפגע פגיעה משמעותית בקניינו. לפיכך אין לאשרה. 7. בנוסף, המתנגד מבקש לוודא כי בקשת ההקלה בסעיף 4 ברשימת ההקלות ("4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית") לא מתייחסת לבניה בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר (אשר לפי המסמכים בתיק הוא 3 מטרים), וכי אין כוונה להיצמד או להתקרב לגבול המגרש מעבר ל 3 מטר כאמור, וזאת לאורך ולגובה כל החזית הצדדית. יובהר שאם לא כן – המתנגד מתנגד לבקשה להקלה לבניה מעבר לקו בניין המותר. 8. לאור האמור, מבקש המתנגד לדחות את בקשת ההקלה. כמו כן, מבקש המתנגד לזמנו לכל דיון שיערך בבקשה ולאפשר לו להוסיף ולפרט את נימוקיו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	4.6. הרעש משימוש בבריכת שחיה אינו מהווה מטרד מעבר לרעש ברחוב העירוני כל שכן ברחוב יהודה הלוי שהינו ראשי. 5. הטענה אינה נכונה. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה ובהתאם למגמות התכנון באזור. 7. ההקלה המבוקשת הינה מתכנית ג' לעניין נסיגות הנדרשות מהחזיתות צד ואחורית. בנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א	מומלץ לא לקבל

עמ' 128

מידע: 22-02987 רישוי: 24-1843 ת.בניין: 0006-017

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	38 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 14.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.02.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.2.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 23.2.26

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 18 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו- 50 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

19.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

19 מקומות חניה לאופניים, מהם 8 מקומות בקומת קרקע והשער בחדר אופניים במרתף

מתכנן תנועה משרד מ.ג.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 14.05.2026

בית משותף ובו מ 16 עד 21 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח עד 50 מ"ר:

כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר

כלי אצירה מוצעים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 770 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום של 360 ליטר

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 14/5/2026

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.11.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 2 מאושר לכריתה בשל מיקומו במיקום מרתף מתוכנן. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,511.10. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,011.10 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה. הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. הוצג בתכנית הראשית שהוטענה במגירה 2500 ב-4.11.24 בתי גידול מעל המרתף העליון. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 01.01.2026

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 14/5/2026

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	קזוארינה שבטבטית	8.00	40.00	5.00	כריתה	6,511.10
3	אילנטה בלוטית	8.00	25.00	3.00	שימור	259.10
4	אילנטה בלוטית	8.00	25.00	3.00	שימור	259.10
5	אילנטה בלוטית	8.00	30.00	3.00	שימור	373.00
6	ברכיכיסון צפצפתי	5.00	30.00	3.00	שימור	7,686.70

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח
טרם הרסו בניין הקיים. טרם החילו לבנות בניין חדש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)

המלצה לשבץ לווועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 17 בגוש 6923 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 01.10.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין משרדים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור ו-חלל מסחרי, מעל 3 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30 % מן המרווח המותר
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות , לח. יציאה על הגג עד 65% משטח הגג
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- בניית בריכות בדירות הגג
- תחנה למעלית לקומת חדרי יציאה לגג ופתיחת דלת נוספת לדירה במפלס חדר יציאה לגג
- בניית חדרי יציאה לגג בגובה נטו של 3.30 מ' כגובה הקומות הטיפוסיות. מעקה הגג העליון עד גובה 4.5 מ' ממפלס קומת הגג
- ניווד זכויות בין הקומות
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
 - הוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38
 - הוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
 - הוספת קומה מתוקף תמ"א 38

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הרעש משימוש בבריכת שחיה אינו מהווה מטרד מעבר לרעש ברחוב העירוני כל שכן ברחוב יהודה הלוי שהינו ראשי. הטענה אינה נכונה. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה ובהתאם למגמות התכנון באזור. הבנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א 38 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,511.10.
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	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

התנאי

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

התנאי

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד.
- 2 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- 3 רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
- 4 אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
- 5 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- 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 4 עצים במגרש ובסביבתו.
- 8 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
- 9 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
- 10 עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין משרדים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור ו-חלל מסחרי, מעל 3 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30 % מן המרווח המותר
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות, לח. יציאה על הגג עד 65% משטח הגג
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- בניית בריכות בדירות הגג

- תחנה למעלית לקומת חדרי יציאה לגג ופתיחת דלת נוספת לדירה במפלס חדר יציאה לגג
 - בניית חדרי יציאה לגג בגובה נטו של 3.30 מ' כגובה הקומות הטיפוסיות. מעקה הגג העליון עד גובה 4.5 מ' ממפלס קומת הגג
 - ניוז זכויות בין הקומות
 - כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
 - הוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38
 - הוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
 - הוספת קומה מתוקף תמ"א 38
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הרעש משימוש בבריכת שחיה אינו מהווה מטרד מעבר לרעש ברחוב העירוני כל שכן ברחוב יהודה הלוי שהינו ראשי. הטענה אינה נכונה. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה ובהתאם למגמות התכנון באזור. הבנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א 38 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,511.10 ₪.
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	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	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 לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 135

מידע: 22-02987 רישוי: 24-1843 ת.בניין: 0006-017

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1519	תאריך הגשה	29/10/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	העבודה 38	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7429/13	תיק בניין	0021-038
מס' תב"ע	3/38א, 1/א, 9087, 9009, 2720, 2331	שטח המגרש	224.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות בעבודה 38 תל אביב בעמ	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	ניר חיים באך	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	איה באך	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	שחר קופרמן	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	הרפז מיכל מלבינ לב אל	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	נדב בית און	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממזרח בכתובת העבודה 38א', מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים: 1. <u>בקומת קרקע קיימת</u>: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבניין עבור הסדרת חדר אשפה, יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. 2. <u>קומות א' ו- ב' הקיימות</u>: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבניין עבור יחידת דיור בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. 3. <u>קומות ג' ו-ד' חדשות</u>: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור יח"ד אחת בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית בקונטור המרפסות הקיימות 4. <u>קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה)</u>: עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקור חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית וגג טכני ללא גישה בחזית האחורית. 5. <u>על הגג העליון</u>: 5 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף ושטח גג פרטי ליחידת הדיור בקומה ה'. 6. <u>בכל קומות הבניין</u>: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת גרעין מדרגות חדש ושינויים בחזיתות. 7. <u>בחצר</u>: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לחשמל, מונה מים ובלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי, סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 2 אגפים על 2 חלקות משנה (אגף בן 3 קומות ב"העבודה 38" ואגף בן 4 קומות ב"העבודה 38א") עבור סה"כ 11 יח"ד (3 יח"ד בקומה 1-3 ו-2 יח"ד בקומה רביעית ב"העבודה 38א").
בחלקה נשואת הבקשה 3 יח"ד סה"כ (1 יח"ד בקומה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		2343	1933	לבניין בן 2 אגפים על 2 חלקות משנה (אגף בן 3 קומות ב"העבודה 38" ואגף בן 4 קומות ב"העבודה 38א") עבור סה"כ 11 יח"ד (3 יח"ד בקומה 1-3 ו-2 יח"ד בקומה רביעית ב"העבודה 38א"). בחלקה נשואת הבקשה 3 יח"ד סה"כ (1 יח"ד בקומה)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 חלקות משנה.
הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כח כל הבעלים.
בוצע פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2268 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות בתכנית המופקדת רובע 5 ו- 6, רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2720 5 קומות לפי תמ"א 38: (לפי פרסומים 77-78) קומה חלקית בתכנית של 50%	5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי לרחוב העבודה	4.00 מ'	3.03 מ' קיים	
אחורי	5.00 מ'	3.04 מ' ממ"ד חדש	בהתאם לקוי בניין מוקטנים לממ"ד. ניתן לאשר.
צדדי מזרחי	0.00 מ' / 3.00 מ' בהמשך - בפרסום והסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.	0.00 מ'	לא בוצע פרסום אך הבקשה מוגשת במקביל לבניין בקיר המשותף בהעבודה 38א ובהתאם לאורך הקיר המשותף שם והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות.
צדדי מערבי	3.00 מ'	2.00 מ' קיים	
קווי בניין לממ"דים: קו בניין			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערבי אחורי	2.00 מ' 3.00 מ'	2.00 מ' 3.04 מ'	
זכויות בנייה:	השלמת הבניה בתחום קוי הבניין + תוספת ממ"ד לכל יח"ד + 2.5 קומות בתוואי הקומות המורחבות ----- התאמה למופקדת: סה"כ השטחים: עד 200% מהשטח הבנוי הקיים = 260.55 מ"ר * 2 = 521.10 מ"ר / 325% משטח המגרש = 728 מ"ר (הקטן מביניהם)	בהתאם. 648.80 מ"ר	- פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערות
מס' יחידות דיור:	לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה ממוצע של 75 מ"ר = 6 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל דירה 80 מ"ר סה"כ: 7 יח"ד	בהתאם 5 יח"ד 1 יח"ד סה"כ 6 יח"ד	
גובה קומה	בגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	מבוקשות קומות תוספת בגובה 3.50 מ'	בחריגה. ניתן תנאי לתיקון
בנייה על הגג: תכסית נסיגות לחזית קדמית יתר החזיתות	לפי תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5: לתוספת 2 קומות- 50% (=59 מ"ר) 2.00 מ' 1.20 מ'	כ-63 מ"ר 8.90 מ' ללא נסיגה ביתר החזיתות.	4 מ"ר בחריגה. בחריגה. ניתן תנאי לתיקון בהתאם לתכנון עתידי

עמ' 139

מידע: 22-01781 רישוי: 24-1519 ת.בניין: 0021-038

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה ברוטו	4.50 מ'	4.40 מ'	ברובעים 15-6. ניתן לאשר. פורסמה הקלה – ניתנת לאישור

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית מרפסות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות.	בהתאם בהתאם בהתאם	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
דודים	X	
מזגנים	X	

הערות נוספות:

1. בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו- 6.
2. הבקשה הנ"ל נפתחה לפני הפקדת התכנית ובהתאמה לתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78 ברובעים 5 ו- 6, אך בחלק מהנושאים בסתירה לתכנית המופקדת.

3. בתאריך 26.02.23 התקיימה פגישה לנושא התייחסות לבקשות להיתרי בנייה בתקופת הפקדת תכנית רובע 5 ו-6 אצל מהנדס העיר. במהלך הפגישה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77-78 שאינם תואמים את הוראות התכנית המופקדת כגון קווי בניין, שימושים בקומת הקרקע במגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה. נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בניה בתקופת המעבר עד לאישור התכנית.

הוחלט כי: בקשות שעמדו בתנאי סף (ר') ותוכננו על סמך תיק מידע שהוצא טרם הפקדת התכנית- היתר הבניה יהיה בהתאם ל- 77-78 כהקלה לתכנית המופקדת

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 3.00 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת מלצ'ט עד צומת יוחנן הסנדלר
2	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
4	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
7	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית
8	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
9	הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
10	הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
11	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
12	הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב
13	הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד
14	תוספת בריכה בקומת גג עליון
15	תוספת שטחים מעבר ל-200% מהשטח הקיים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה כי אם יידוע מכח התוכנית. ניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון.
2	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
4	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
5	אינה נדרשת הקומה מכח תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
6	אינה נדרשת הקומה מכח תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
7	אינה נדרשת הקומה מכח תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
8	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם למגמות התכנוניות העתידיות באזור ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
9	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
10	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
11	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
12	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
13	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
14	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם למגמות התכנוניות העתידיות

#	התייחסות
	באזור ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
15	ניתנת לאישור לאור הסיכום עם מהנדס העיר לבקשות שנפתחו לפני הפקדת התכנית המופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 01/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 01.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 01.06.2026

הבקשה כוללת:
תוספת 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:
3 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
1 מקומות חניה לאופנועים
3 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
0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:
3 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
1 מקומות חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:
בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 3 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 20.08.2025

מוצג 2500 מיום 14.80 מוצג בית משותף, ובו 5 דירות
כלי אצירה נדרשים:
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה).
מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן
אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
במידה ומתוכנן חדר אשפה, עליו להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב
פתח נטו של 110 ס"מ.
במידה ומתוכנן מסתור אשפה: גובה מסתור אשפה לא מקורה - עד 1.5 מטר
שער המסתור ברוחב נטו של 1.10 מטר לפחות
המסתור ימוקם באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב, ניתן למקם את מסתור האשפה בניצב לגדר המגרש.
יש להקפיד על השארת מרווח של 100 ס"מ לפחות על מנת לאפשר רצועת צמחיה בשטח שבין גדר המגרש
למסתור האשפה.
עבור כל פתרון אשפה עם מכלים:

שביל גישה ופתח בגדר ברוחב 1.10 מטר לפחות במפלס המדרכה
נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק
ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.10.2023

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 עץ מספר 4 בשל קרבתו לבניה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 3,858.00.
יש לנטוע במגרש 1 עץ בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,158.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 20.08.2025

מוצג 2500 מיום 14.8.25 מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.10.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה
הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות
התכן.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי-אלה	9.00	28.00	7.00	שימור	2,363.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פלפלון דמוי-אלה	8.00	29.00	6.00	שימור	2,535.00
3	פלפלון דמוי-אלה	9.00	15.00	6.00	שימור	339.00
4	אזדרכת מצויה	12.00	32.00	7.00	כריתה	3,858.00
5	אילנטה בלוטית	7.00	12.00	2.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 15.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 15.08.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 31.07.2022)
המלצה לתת היתר
מדובר בחלקה מוסדרת, ואין צורך בהסדר קרקע. מצרפת מייל של מחלקת מידע בנושא.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 08.11.2023)
פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממזרח בכתובת העבודה 38א', מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
 - הקטנת קו בנין צדדי מ- 3 מ' ל- 2 מ'
 - תוספת בריכה בקומת גג עליון
 - תוספת שטחים מעבר ל-200% מהשטח הקיים
- כולל תמריצי תמ"א 38:**
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
 - הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית
 - הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
 - הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 3,858.00.

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.

עמ' 145

מידע: 22-01781 רישוי: 24-1519 ת.בניין: 0021-038

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום 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 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור רשות הכבאות
5	

הערות

#	התנאי
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 ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

לירון שחר: להוריד תנאים שקשורים לנכסים. אין צורך בהם.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממזרח בכתובת העבודה 38א', מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
- הקטנת קו בנין צדדי מ- 3 מ' ל- 2 מ'
- תוספת בריכה בקומת גג עליון
- תוספת שטחים מעבר ל- 200% מהשטח הקיים
- כולל תמריצי תמ"א 38:
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית

- **הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע**

- **הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד**

- **הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות**

- **הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב**

- **הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד**

- 2. **אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,858.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערוות. 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
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 מסלול	24-1544	תאריך הגשה	03/11/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	העבודה 38א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7429/14	תיק בניין	038-0021א
מס' תב"ע	287, 281, 2720, 2665, 2331, 219, 1680, 1186, 4800, 44', 44, 4320, 4241, 4053, 3954, 3458, 9005, 9002, 9001, 755, 75, 74, 680, 636, 541, 9062, 9024, 9021, 9017, 9010, 9009, 9007, 9065, 9072, 9081, 9083, 9086, 9087, ג, ח, נ, ע, צ, תמ"א 10/ד/12, תמ"א 10/ד/10, תמ"א 18, תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 23, תמ"א 23/א/4, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38א, תמ"א 4/ב/34, תמ"א 4/18, תמ"א 5/36	שטח המגרש	315.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות בעבודה 38 תל אביב בעמ	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	אורי נבות	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	אברהם ורשבסקי	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	גילה דודאי לוי	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	יהודה שקלרש	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	אורלי שקלרש	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	אפרת שפירא	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	אריקה הופר	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	ישיבת פוניבז'	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
בעל זכות בנכס	מציון עזר	העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	נדב בית און	לסר אורי 8, תל אביב - יפו 6495408

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת העבודה 38, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים: 1. בקומת קרקע קיימת: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבניין עבור הסדרת חדר אשפה, שתי יחידות דיור כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. 2. קומות א', ב' ו-ג' הקיימות: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבניין עבור שתי יחידות דיור בכל קומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.

3. קומה ד' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יחידות דיור בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בקונטור המרפסות בקומות מתחת לכל יח"ד.
4. קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקור חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית
5. על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה ה' עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה, 11 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
6. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת גרעין מדרגות חדש ושינויים בחזיתות.
7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לחשמל, מונה מים ופילר חשמל בצמוד לגבול המגרש הצדדי מזרחי, מסתור גז בצמוד לגבול המגרש בפינה המזרחית/דרומית במרווח האחורי.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד. (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 2 אגפים על 2 חלקות משנה (אגף בן 3 קומות ב"העבודה 38" ואגף בן 4 קומות ב"העבודה 38א") עבור סה"כ 11 יח"ד (3 יח"ד בקומה 1-3 ו-2 יח"ד בקומה רביעית ב"העבודה 38א").
בחלקה נשואת הבקשה 8 יח"ד סה"כ (2 יח"ד בקומה X4 קומות)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		2343	1933	לבניין בן 2 אגפים על 2 חלקות משנה (אגף בן 3 קומות ב"העבודה 38" ואגף בן 4 קומות ב"העבודה 38א") עבור סה"כ 11 יח"ד (3 יח"ד בקומה 1-3 ו-2 יח"ד בקומה רביעית ב"העבודה 38א"). בחלקה נשואת הבקשה 8 יח"ד סה"כ (2 יח"ד בקומה X4 קומות)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה הוגשה בשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי כל תתי החלקות.
בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2268 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות בתכנית המופקדת רובע 5 ו- 6, רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2720 5 קומות לפי תמ"א 38: (לפי פרסומים 77-78) קומה חלקית בתכסית של 65%	5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין:			

עמ' 150

מידע: 24-01495 רישוי: 24-1544 ת.בניין: 0021-038א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי לרחוב העבודה	4.00 מ'	2.98 מ' קיים	לא בוצע פרסום אך הבקשה מוגשת במקביל לבניין בקיר המשותף בכתובת העבודה 38 ובהתאם לאורך הקיר המשותף שם והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות.
אחורי	5.00 מ'	5.21 מ' קיים+חיזוק / 3.12 מ' עבור ממ"ד	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	1.61 מ' קיים+חיזוק	
צדדי מערבי	0.00 מ' / 3.00 מ'	0.00 מ'	
קווי בניין לממ"דים: צדדי מערבי:	2.00 מ'	0.00 מ'	
קו בניין אחורי:	3.00 מ'	3.12 מ'	
זכויות בנייה:	השלמת הבניה בתחום קוי הבניין + תוספת ממ"ד לכל יח"ד + 1.65 קומות בתוואי הקומות המורחבות ----- התאמה למופקדת: סה"כ השטחים: עד 200% מהשטח הבנוי הקיים = 574.37 מ"ר * 2 = 1,148.74 מ"ר / 325% משטח המגרש = 1,023.75 מ"ר (הקטן מביניהם)	בהתאם	פורסמה הקלה לחריגה מהמופקדת שניתן לאשר- ראה הערות
מס' יחידות דיור:	לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה ממוצע של 75 מ"ר = 10 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל	בהתאם 10 יח"ד 1 יח"ד	

עמ' 151

מידע: 24-01495 רישוי: 24-1544 ת.בניין: 0021-038א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	דירה 80 מ"ר סה"כ: 11 יח"ד	סה"כ 11 יח"ד	
גובה קומה	בגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	עד 3.40 מ'	
בנייה על הגג: תכנית נסיגות לחזית קדמית יתר החזיתות גובה ברוטו	לפי תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5: לתוספת 1 קומות - 65% (133.77 מ"ר) 2.00 מ' 1.20 מ' 4.50 מ'	בהתאם 6.60 מ' חזית אחורית: 3.06 מ' יתר החזיתות 0.00 מ' 4.45 מ'	בהתאם לתכנון עתידי ברובעים 5-6. ניתן לאשר פורסמה הקלה – ניתנת לאישור

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית מרפסות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות.	בהתאם בהתאם בהתאם	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
לא צורך פרט הבריקה. ניתן תנאי טכני לתיקון.	X		בריכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	דודים
		X	מזגנים

הערות נוספות:

1) בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו- 6. 2) הבקשה הנ"ל נפתחה לפני הפקדת התוכנית ובהתאמה לתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78 ברובעים 5 ו-6, אך בחלק מהנושאים בסתירה לתוכנית המופקדת. 3) בתאריך 26.02.23 התקיימה פגישה לנושא התייחסות לבקשות להיתרי בנייה בתקופת הפקדת תכנית רובע 5 ו-6 אצל מהנדס העיר. במהלך הפגישה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77-78 שאינם תואמים את הוראות התכנית המופקדת כגון קווי בניין, שימושים בקומת הקרקע במגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה. נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בניה בתקופת המעבר עד לאישור התוכנית. <u>הוחלט כי: בקשות שעמדו בתנאי סף (ר') ותוכננו על סמך תיק מידע שהוצא טרם הפקדת התוכנית- היתר הבניה יהיה בהתאם ל- 77-78 כהקלה לתוכנית המופקדת</u>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 3.00 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת מלצ'ט עד צומת יוחנן הסנדלר
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
4	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
7	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית
8	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
9	הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
10	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
11	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
12	הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב
13	הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד
14	תוספת בריכה בקומת גג עליון
15	סך השטחים המותרים לבנייה חורג מ-200% מהשטח הקיים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה כי אם יידוע מכח התוכנית. ניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון.
2	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
4	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
5	אינה נדרשת הקומה מכח תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
6	אינה נדרשת הקומה מכח תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
7	אינה נדרשת הקומה מכח תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
8	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם למגמות התכנוניות העתידיות באזור ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
9	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
10	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
11	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
12	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
13	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
14	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם למגמות התכנוניות העתידיות באזור ובהתאמה למגבלות התכנית המופקדת
15	ניתנת לאישור לאור הסיכום עם מהנדס העיר לבקשות שנפתחו לפני הפקדת התכנית המופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 01/10/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מיכל עדיקא - מרכז בעלי מלאכה 37א, תל אביב - יפו 6382434	התנגדות בשם שכנים בבניינים סמוכים. מתנגדים לפתיחה מחודשת של גן הילדים המתקיים בקומת הקרקע של הבניין לאחר שנים רבות בו כלה דיירים מסביב מכילים את הרעש מהחצר.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בבקשה לא מבוקש שימוש ביחידת דיור לגן ילדים. ההתנגדות אינה עניינית.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 01.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 01.06.2026

הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור למבנה מגורים קיים בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים/ (ובו חזית מסחרית קיימת), לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 3 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.08.2025

בית משותף ובו 9 דירות, מוצג מסתור אשפה הכולל את כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

התכנון מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 20.09.2023

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

יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700.

הוצג בתכנית הראשית פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 02.03.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.11.2023

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

עמ' 155
מידע: 24-01495 רישוי: 24-1544 ת.בניין: 0021-038א
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי-אלה	9.00	28.00	7.00	שימור	2,363.00
2	פלפלון דמוי-אלה	8.00	29.00	6.00	שימור	2,535.00
6	קליסטמון תרוג	5.00	17.00	5.00	שימור	436.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 14.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין המבוקש טרם החילו לבנות (תמ"א 38).

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 30.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה מים - תקין - החיבור נותר במיקום הקיים וללא שינוי בנישה יעודית ומוגנת בגבול מגרש. ביוב - תקין - החיבור נותר תוואי הקיים וללא שינוי מאגר מים - תקין -מצ"ב אישור אור גולן +מכתב התחייבות

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 04.08.2024)

המלצה לתת היתר
החלקה תואמת את המגרש התכנוני, אין צורך בהסדר קרקע

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 08.08.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת העבודה 38, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד. (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
הקטנת קו בנין צדדי מ- 3 מ' ל- 2 מ'
תוספת בריכה בקומת גג עליון
סך השטחים המותרים לבנייה חורג מ-200% מהשטח הקיים

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

הקלה להקמת תמ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 הקלה להקמת תמ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
 הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית
 הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת
 קרקע
 הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
 הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
 הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב
 הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח
 תכ"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות לפתיחת גן ילדים מחדש מאחר ובבקשה לא מבוקש שימוש ביחידת דיור לגן ילדים.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

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 שיפוץ חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	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.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
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 ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009-2 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת העבודה 38, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד. (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
תוספת בריכה בקומת גג עליון
סך השטחים המותרים לבנייה חורג מ-200% מהשטח הקיים

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין אחורי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית
הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבנין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבנין 11 יח"ד
הרחבת הדירות הקיימות בבנין ב 25 מ"ר בכל הקומות
הקטנת קו בנין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב
הקטנת קו בנין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות לפתיחת גן ילדים מחדש מאחר ובבקשה לא מבוקש שימוש ביחידת דיור לגן ילדים.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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 הבנין 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

#	תנאי
	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 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

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 שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	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.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

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	23-1343	תאריך הגשה	06/09/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	גדרה 6	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7466/63	תיק בניין	0128-006
מס' תב"ע	1, 3888, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	83.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בי.קיו.סופט בע"מ	שחף 26, הוד השרון 4535126
בעל זכות בנכס	בי.קיו.סופט בע"מ	שחף 26, הוד השרון 4535126
עורך ראשי	רון שפיגל	ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2א, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמעון סופר	שחף 26, הוד השרון 4535126

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 29.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 29.04.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 29/04/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 29/04/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים ומסחר חדש 49.8 מסחר בקומת הקרקע ומרתף ו-2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי (2 למגורים ו-1 למסחר)
3 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

3 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת המרתף

חסר:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש (כ-80 מ"ר בלבד), והיות ומתוכננת חזית מסחרית בקו בניין 0 עם זיקת הנאה ברוחב 2 מ' וקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים, לא ניתן לתכנן חניות רכבים בשטח המגרש.

עמ' 161

מידע: 22-02369 רישוי: 23-1343 ת.בניין: 0128-006

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 05.08.2024

נישת האשפה ובה מקום למיכלים וקרטונים מאושרת. מוצג 2500 נדרש להשלים ספריקלר.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.11.2023

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני ועדת המשנה, לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בחוות דעת תנועה וחניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאור פניית ב"כ המבקש התברר כי במסגרת הכנת הדראפט לוועדת המשנה נפלה טעות בחישוב קרן החניה הנדרשת. יובהר כי מדובר בטעות סופר.

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה מתאריך 21.07.2024, הומלץ להעביר את הבקשה לאישור עם פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות תקן חניה ע"י השתתפות בקרן חניה.

לאחר פניית ב"כ המבקש נמצא כי נפלה טעות בחישוב תקן החניה הנדרש וכי יש לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה חסרים בלבד למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. חוות הדעת תוקנה בהתאם בתאריך 29/04/2026 ומצורפת בהמשך.

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

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות יחידת מסחר, כמפורט:	
1. במרתף: שטח נלווה ליחידה המסחר עם שירותים, ממ"מ למסחר וחצר אנגלית במרווח האחורי.	
2. בקומת קרקע: יחידת מסחר, נישת אשפה ותשתיות, מבואת כניסה למגורים, פיר מדרגות ומעלית.	
3. בקומה א': יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.	
4. בקומה ב': יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית הקדמית.	
5. בקומת גג: חדר יציאה לגג עבור יחידת הדיור בקומה ב' עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ובמעלית, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.	
6. במפלס גג עליון: מתקנים טכניים (4 מעבי מזגנים ו- 2 פאנלים סולאריים לדירות וליחידת המסחר) גישה בשטח גג משותף באמצעות סולם ממרפסת הגג האחורית בקומה מתחת.	

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות עבור מסחר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
הקמת סככה בקומה ב' בניין בן קומה אחת מסחרית.	1980	5/80	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "בי קיו סופט בע"מ" והבקשה חתומה ע"י חותמת החברה וחתימה ידנית. בוצע פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3888 - שיקום שוק הכרמל והשוק המערבי - אזור מגורים, מסחר ותיירות .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות.	מגורים ומסחר.	
זכויות בניה מגורים, מסחר ותיירות. שטח מגרש 83מ"ר	שטחים עיקריים: 160% שטח בנייה עיקרי משטח המגרש המהווים 132.80 מ"ר שטחי שירות: 40% שטחי שירות מסך שטח עיקרי המהווים: 53.12מ"ר	113.31מ"ר 68.45מ"ר	התבקשה הקלה לניוד משטחים עיקריים לשטחי שירות אשר אינה נדרשת, ראה התייחסות להקלות. ניתן לאשר שכן סך השטחים הכולל אינו עולה על הניתן לאישור.
קווי בניין קדמי לרח' גדרה	2.00 מ'	2.00 מ'	
צדדיים ואחורי	0.0 מ' - 2.0 מ' - ללא פתחים. מעל 2.0 מ' יותרו פתחים.	צדדיים: 0.00 מ' אחורי: 0.00 מ' 2.00 מ' בקיר עם פתחים.	
גובה ומספר	3 קומות וקומת גג חלקית 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג	3 קומות וקומת גג חלקית 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג	

עמ' 163

מידע: 22-02369 רישוי: 23-1343 ת.בניין: 0128-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות			
תכסית	תכסית המבנה לא תעלה על 80% משטח המגרש	79% משטח המגרש בהתאם לחישוב עורך הבקשה.	
מרפסות	תותרנה מרפסות בחזית קדמית ואחורית בשיעור בליטה של עד 1.50 מ' אוכן לא יעלה על 1/2 מאורך החזית (עד 2.86 מ') המרפסות בקומה השנייה תותרנה החל מגובה 4 מ' מעל פני המדרכה. יותרו מרפסות עד 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ-14 מ"ר ממוצע שטח עיקרי נוסף ליחידת דיור לקירוי מלא של מרפסות בבנייני מגורים.	1.50 מ' 2.86 מ' בהתאם. כ-5.00 מ' בהתאם.	
חזית מסחרית:	תחול חובת חזית מסחרית. בחזית לרחוב לא יותרו שימושים אחרים, למעט כניסה לבניין ברחוב שלא יעלה 3.00 מ' התכסית עבור השימוש המסחרי לא תפחת ממחצית התכסית הבנויה בקומת הקרקע המהווים: $64.80 \text{ מ"ר} / 2 = 32.40 \text{ מ"ר}$ גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו מפני המדרכה בקומת החזית.	בהתאם. בהתאם. בהתאם.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יוצע פתרון תליית כביסה בתחום נפח הבניין	מוצעת תליית כביסה בשטח המרפסות בחזית הקדמית.	ניתן לאשר בשל נתוני המגרש, מוצע מעקה בנוי למרפסות.
גודל יח"ד	שטח מינימלי של דירה: 40 מ"ר (פלדלת).	בהתאם.	
בניה על הגג:			
תכסית:	50% מהקומה העליונה המהווים 32.60 מ"ר (65.17/2).	20.89 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות:	קו בניין קדמי של קומת גג חלקית לא יפחת מ- 2.5 מ' מהקומה מתחת לא כולל מרפסות.	2.50 מ'	
בינוי:	גישה לשטח משותף, מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו ע"י מעקה קומת הגג.	בהתאם	
מצללות: נסיגות:	1.20 מ' ממעקה	1.20 מ'	
גובה:	עד 3.00 מ' מדוד מרצפה לקורה עליונה	בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תוכנית 3888 ותכנית ע' 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות	למבנה המתוכנן על מגרש בודד קומה אחת ללא חניה.	
גובה קומה	עד 4.00 מ'	בהתאם למותר.	
שימוש	שטחי שירות כללים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע.	שטח נלווה למסחר, ממ"מ למסחר	
שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע	לא יעלה על שטח המסחר שאליו הוא מוצמד.	בהתאם.	
גישה לשטח נלווה	גישה תתאפשר משטח המסחר בלבד.	מבוקשת גישה מגרעין המדרגות הכללי ללא גישה משטח המסחר	בחריגה. ניתן תנאי לתיקון
תכסית	80% משטח המגרש - לפי והראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש. (=70.55מ"ר)	64.58מ"ר בהתאם.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. למסמכי הבקשה מצורף כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה וכתב התחייבות לרשות שימוש בקרקע ציבורית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ניוד שטחים משטחים עיקריים לשטחי שירות

תאריך הודעה אחרונה: 20/08/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה נדרשת. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשירות וכן סך השטחים המבוקש אינו עולה על הניתן לאישור מתקף הוראות התכנית.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 05.08.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.07.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 16/07/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 16/07/2024 מגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים ומסחר חדש ובו:
א. מסחר בקומת הקרקע + שטח שירות של המסחר בקומת מרתף
ב. 2 יחידות דיור (1 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לאופנוע
3 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

3 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת המרתף

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לאופנוע

חוות דעת:

1. בשל ממדי המגרש, והיות ומתוכננת חזית מסחרית בקו בניין 0 עם זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים, לא ניתן לתכנן חניות רכבים ואופנוע בשטח המגרש.
2. תקן חניה ליחידת דיור בשטח של מעל 120 מ"ר הוא 1.33. יש לעדכן בטבלת מאזן החניה (על התכנית הראשית ובמגירה 1500) כי חסרים 3.33 מקומות חניה ולא 4- נוסף תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 22615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 05.08.2024
נישת האשפה ובה מקום למיכלים וקרטונים מאושרת. מוצג 2500

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.11.2023
מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 31.05.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י ענת איבגי 19.06.2023)
המלצה לתת היתר
חלקה 63 בגוש 7466 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ק.מרתף ובק.קרקע.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 25.04.2023)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות ויחידת מסחר.

2. אישור פתרון חלופי להסדר **3.33** מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	חו"ד מהרשות לאיכות הסביבה.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	1. חו"ד אקוסטית של חברת דרך ארץ מתאריך: 20.11.24 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	נדרש להשלים ספריקלר בנישת האשפה.
5	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
6	1. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 2. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 3. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.

#	תנאי
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
9	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: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024	

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות ויחידת מסחר.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	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: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	1. חו"ד אקוסטית של חברת דרך ארץ מתאריך: 20.11.24 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים

עמ' 170

מידע: 22-02369 רישוי: 23-1343 ת.בניין: 0128-006

#	תנאי
	להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	נדרש להשלים ספריקלר בנישת האשפה.
5	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
6	1. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 2. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 3. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
9	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.

עמ' 171

מידע: 22-02369 רישוי: 23-1343 ת.בניין: 0128-006

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0424	תאריך הגשה	26/02/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יעב"ץ 12, לפין 32	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	7227/52	תיק בניין	0133-012	
מס' תב"ע	1200, 2710, 44, 9086, ג, מ, תמ"א 3/38,	שטח המגרש	214.00	
	תמ"א 3/38 א			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בילדינג פארקס בע"מ	דרך בגין מנחם 121, תל אביב - יפו 6701203
בעל זכות בנכס	אורלי כהן	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	מעייין בן ציון	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	מרים בנאי	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	משה שוורץ	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	מיכל גבעוני	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	דפנה חגיבי צעירי טולדנו	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	יוסף כהן	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	סוזן אברמד	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
בעל זכות בנכס	ליאור כהן	יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811
עורך ראשי	עמיחי ארבל	ת.ד. 218, קדימה-צורן 6092000
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	יניב סולמי	דרך בגין מנחם 121, תל אביב - יפו 6701203

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בכך 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור סה"כ 7 יח"ד, בפנינת הרחובות יעב"ץ ולופין, הכוללים:
- בקומת המרתף: שימוש חורג למחסן בשטח המקלט הקיים, הרחבת שטח המרתף לתוספת מאגר מים, חדר משאבות ומרחב מוגן משותף כולל חצר אנגלית לאזורור ומילוט.
 - בקומת הקרקע: תוספת שטח לסגירת קומת העמודים עבור מבואה קומתית, חדר אשפה, חדר עגלות ואופנים, הצמדת חצר בחזית הקדמית לרחוב לופין
 - בקומות 1,2,3 קיימות: שיפוץ פנימי ב-2 יחידות הדיוור הקיימות בכל קומה ללא שינוי בחלוקת הפנים.
 - תוספת קומה 4,5 חדשות: בתוואי ושטח קומות קיימות מחוזקות, עבור 2 יחידות דיור וממ"ק קומתי בכל קומה.
 - תוספת קומה 6, גג החלקית חדשה: עבור יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - על הגג העליון: 12 מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: הסדרת גרעין המדרגות ומהלך מדרגות חדש, תוספת מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל הקומות, קירות חיזוק בתוואי הבניין הקיים.
 - בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גינות ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש, נישא למערכת מים בצמוד לגבול המגרש הדרומי, גז, ותקשורת בגבול מגרש צדדי מזרחי.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (7 יח"ד קיימות ו- 5 חדשות)

מצב קיים:

בנין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור סה"כ 7 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		592	1961	בנין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים - דירה בת 1.5 חדרים ו-ח"ש שטח פתוח וגדר, ובקומות א' ב' ג' - דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג. סה"כ 7 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ובן 7 חלקות משנה בבעלות פרטית.
הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי 5 חלקות משנה.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 236 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 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית + לפי תמ"א 38 ומדיניות ברובע 5 ו-6. מילוי קומת עמודים + 1 קומות בקונטור + קומת גג חלקית 65% סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית ----- תכנית 4320 מופקדת - 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת עמודים)	מילוי קומת עמודים + 2 קומות בקונטור + קומת גג חלקית בתכסית כ- 60% ----- 6 קומות וקומת גג חלקית	קומה בחריגה. לא ניתן לאשר.
קו בניין	4 מטר (קדמי לפיו) ----- תכנית 4320 מופקדת על פי הקיים+חיזוק מינימלי	1.50 מ' בנייה חדשה	בחריגה. לא ניתן לאשר.
קו בניין	4 מטר (קדמי יעב"ץ) -----	1.73 מ' עבור קיר חדש בקומת הקרקע	בחריגה. לא ניתן לאשר.

עמ' 174

מידע: 24-00934 רישוי: 25-0424 ת.בניין: 012-0133

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תכנית 4320 מופקדת על פי הקיים+חיזוק מינימלי		
קו בניין צדדי 1	3 מטר ----- תכנית 4320 מופקדת על פי הקיים+חיזוק מינימלי	1.75 מ' קיים + חיזוק	ניתן לאשר
קו בניין צדדי 2	3 מטר ----- תכנית 4320 מופקדת על פי הקיים+חיזוק מינימלי	1.31 מ' קיים + חיזוק	ניתן לאשר
זכויות בניה	תותר תוספת שטח של 13 מ"ר 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% (=כ-631 מ"ר) קיים / 325% משטח המגרש (הקטן מביניהם)	בקומות הקיימות, ללא תוספת שטח ליחידות הדיוור. קומות התוספת בקונטור קומה מחוזקת בהתאם. ----- סך השטחים המבוקשים 746.42 מ"ר	בחריגה. לא ניתן לאשר.
גובה קומה	3.30 מ'		
מספר יחידות דיור למגרש	לפי תכנית 44: 4.68 יח"ד לפי תמ"א 38: בהתאם למספר יחידות הדיוור בקומה טיפוסית בבניין (2 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) סה"כ 3 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.	5 יח"ד שכן מבוקשת קומה אחת מעבר לניתן לאישור	בחריגה. לא ניתן לאשר.
בניה על	65% (=60 מ"ר)	כ-71.40 מ"ר = כ-60%	

עמ' 175

מידע: 24-00934 רישוי: 25-0424 ת.בניין: 012-0133

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג תכסית: נסיגות:	תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית. ----- תכנית 4320 מופקדת - 65%		

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	1 קומת מרתף	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב- 2 קומות תחתונות)	2.90 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	מבוקש שימוש חורג ממקלט למחסן.	לא בוצע פרסום כנדרש בתקנות החוק. לא ניתן לאשר.
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 ל15%	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
מעבי מזגנים		X
דודי אגירה		X

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.65 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	הקלה לאלמנט קונסטרוקטיבי (גגון בטון) בקו בניין קדמי במרחק 72 ס"מ מהקו הבניין הקדמי - לצורך חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה
3	הוספת 2 יחידות דיור ב- 2 קומות טיפוסיות נוספות - סה"כ 4 יחידות דיור ב- 2 קומות הטיפוסיות - 4,5 הוספת יחידה דיור בקומה 6 חלקית סה"כ נוספות לבניין 5 יחידות דיור. סה"כ בבניין יהיו 12 יחידות דיור

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38
2	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38
3	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38

תאריך הודעה אחרונה: 20/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 28.05.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.05.2025

- 1. טבלת מאזן החניה אינה נכונה מבחינת הדירות הקיימות והחדשות.
- 2. יש להציג חניות אופניים בתכנית הראשית.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.05.2025

בית משותף, ובו 12 דירות. מוצג חדר אשפה ובו 2 עגלות 1100 ליטר ומכל 360 ליטר ועוד מסתור ובו 2 מכלי 360 ליטר. לא מאושר.
כלי אצירה נדרשים:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
יש להציג את כל כלי האצירה בחדר ולבטל את המסתור.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים המיועדים לכריתה אינם בוגרים כהגדרתם בחוק.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: לא רלוונטי.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.05.2025

1. מוצגים מסתורי מערכות לאורך הרחוב - לא מאושר. יש להצמיד את פירי המערכות לקווי המגרש הצדיים בלבד או כחלק מהמבנה עצמו.
2. יש הציג פרישת גדרות קדמיות בגובה של עד 70 ס"מ. יש לתקן את כותרות פרישות הגדרות כך שהכיוונים יהיו ברורים (הכותרות אינן תואמות את הכיוונים).
3. יש להציג רצועת גיבון קדמית ב-2 החזיתות הראשיות לרחובות.
- קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.11.2024**

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

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
60	ברכינטון אדרי	6.00	20.00	5.00	שימור	2,813.00
62	ברכינטון אדרי	6.00	15.00	5.00	שימור	1,582.00
134	ושינגטון חסונה	10.00	50.00	3.00	שימור	3,024.00
174	פלפלון דמוי אלה	0.50	5.00	2.00	כריתה	
175	פלפלון דמוי אלה	1.00	5.00	2.00	כריתה	
183	פלפלון דמוי אלה	1.00	5.00	2.00	כריתה	
202	אזדרכת מצויה	12.00	30.00	8.00	שימור	881.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אשר פדי 30.12.2024)
המבוקש טרם בנוי
טרם נהרס טרם נבנה

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י 30.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 52 בגוש 7227 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

יש להטעין תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

*נוסח נשלח במייל לעורך הבקשה.

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.

תנאי לתעודת גמר

הריסה בפועל של כל החורג

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בניה ושינויים בבניין קיים למגורים, **בבן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור סה"כ 7 יח"ד, בפינת הרחובות יעב"ץ ולפין. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (7 יח"ד קיימות ו- 5 חדשות) שכן:**

- **מבוקש שימוש חורג למחסן בשטח המקלט הקיים, ולא בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.**
- **מבוקשת הצמדת חצר ליחידת דיור בחזית הקדמית לרחוב לופין בחריגה מהוראות התוכנית.**
- **מבוקשת קומה אחת בחריגה ממספר הקומות שניתן לאשר בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת ומעבר למספר הקומות שניתן מכח תמ"א 38.**
- **מבוקשות 2 יח"ד בחריגה ממספר יחידות הדיור שניתן לאשר בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.**
- **מבוקשת בניה חדשה מחוץ לקוי בנין בשתי החזיתות, בניגוד למותר בתכניות התקפות לרבות התאמה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.**
- **סך השטחים המבוקשים בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.**
- **מבוקשים קירות בדופן החזית במרווח הקדמי בניגוד למותר בתכניות התקפות לרבות התאמה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.**
- **מבוקשים פירים טכניים בדופן המגרש לאורך החזית עם גישה מהרחוב, בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.**
- **לא נראה מיקום מעבי המזגנים ליחידות הדיור בבניין בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.**
- **לא נראה מיקום דודי האגירה ליחידות הדיור בבניין בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.**
- **הבקשה לא קיבלה אישור מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.**

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

שמעון ברנשטיין: יש חריגה של קומה, חריגה בצפיפות, חריגה מקוי בניין.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לא לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור סה"כ 7 יח"ד, בפינת הרחובות יעב"ץ ולפין. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (7 יח"ד קיימות ו- 5 חדשות) שכן:

- מבוקש שימוש חורג למחסן בשטח המקלט הקיים, ולא בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- מבוקשת הצמדת חצר ליחידת דיור בחזית הקדמית לרחוב לופין בחריגה מהוראות התוכנית.
- מבוקשת קומה אחת בחריגה ממספר הקומות שניתן לאשר בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת ומעבר למספר הקומות שניתן מכח תמ"א 38.
- מבוקשות 2 יח"ד בחריגה ממספר יחידות הדיור שניתן לאשר בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- מבוקשת בניה חדשה מחוץ לקוי בנין בשתי החזיתות, בניגוד למותר בתכניות התקפות לרבות התאמה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- סך השטחים המבוקשים בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- מבוקשים קירות בדופן החזית במרווח הקדמי בניגוד למותר בתכניות התקפות לרבות התאמה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- מבוקשים פירים טכניים בדופן המגרש לאורך החזית עם גישה מהרחוב, בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- לא נראה מיקום מעבי המזגנים ליחידות הדיור בבניין בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- לא נראה מיקום דודי האגירה ליחידות הדיור בבניין בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- הבקשה לא קיבלה אישור מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0431	תאריך הגשה	26/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דיזינגוף 44	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7111/34	תיק בניין	0187-044
מס' תב"ע	286, 3616 א, 58, 9077 ע, תמ"א/1,	שטח המגרש	395.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	השבחה 38 דיזינגוף 44 תל אביב בע"מ	שרונה 9, ראשון לציון 7501511
בעל זכות בנכס	שרית פלק	שרונה 9, ראשון לציון 7501511
עורך ראשי	יעקב גומן	אלנבי 94, תל אביב - יפו 6581301
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	בועז אבוגוב	שרונה 9, ראשון לציון 7501511

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- הריסת בניין מגורים בניין 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד הכולל:
- בקומות המרתף: 7:** מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, 0 מקום חניה לרכב נכים, ובנוסף, **בקומת מרתף 2:-** חדר משאבות, מאגר מים, **בקומת מרתף 1:-** 9 מחסנים דירתיים, מחסן משותף, חדר חשמל, ממ"ד וחדר משחקים בשטח גלולה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, אוורור ע"י 2 חצרות אנגליות בחזיתות הצד המזרחית והמערבית.
 - בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופנים ונישת בלוני גז, יחידת דיור עם חצר צמודה במרווח האחורי ומרווחי הצד.
 - בקומות 1,2,3:** 3 יחידות דיור בכל קומה, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 2 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומות 4,5:** 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית. בקומה 5 ליחידה זו 2 מסתורי כביסה. 1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה בחזית האחורית. בקומה 5 מקורה מרפסת הגזוזטרה בחזית הקדמית בפרגולה בנויה,
 - בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה ותליית כביסה בשטח מרפסת גג בחזית האחורית מקורה כולה בפרגולה בנויה.
 - על הגג העליון:** בריכת שחיה ומטבח חוץ בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 6, 8 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף. גישה למפלס זה בגרעין המדרגות הכללי שלה בניין.
 - בכל קומות הבניין:** מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בחצר:** ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות לאופנים בשטח הרצועה המפולשת, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר לרשת

בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, מעלית רכב לירידה למרתפי החניה במרווח הצד המערבי, פירים לשחרור עשן מרתפים במרווחי הצד כגדר הפרדה.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		372	1939	לבניין בן 3 קומות עבור 3 יח"ד
		1	1958	להוספת יח"ד בכל קומה. סה"כ בנין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.
		156	1958	להוספת קומה ד' חלקית עבור יח"ד. סה"כ בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה. הוגש מפרט חתום בידי מיופה כוחם של כל הבעלים.
בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616, רחוב ראשי בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי:	4.00 מ' תתאפשר בניה מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. הבלטה זו תתאפשר בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	3.50 מ'	
צדדיים:	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	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	בהתאם	
שימושים בקומת	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין:	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.		
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $15\text{ יח"ד} = 1,203 / 80 \text{ מ"ר}$	15 יח"ד	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	מגורים	
קומת גג חלקית			
שטח/תכסית:	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (=116.35 מ"ר)	בהתאם	
נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לחזית אחורית:	3.00 מ'	4.08 מ'	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	2.00 מ'	2.00 מ'	
	עד 4.50 מ'	4.50 מ'	
בינוי	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג	4.50 מ'	
	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	בהתאם	
מצללה על הגג: נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	בהתאם בשתי החזיתות בהתאם	
ברכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מבוקש בריכה במפלס הגג העליון. בהתאם בהתאם לא מבוקש מעקה	
מרפסות: קו בניין קדמי קו בניין אחורי שטח ממוצע שטח הוראות בינוי	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם בהתאם בהתאם	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מבוקשים 4 מזגנים במרווח הצד בחדר תפעולי קבור מקורה סבכת דריכה.	לא ניתן לאשר מזגנים במרווח הצד. ניתן תנאי טכני לתיקון.
מסתורי	לכל יח"ד יתוכנן מסתור	בהתאם	

עמ' 185

מידע: 23-01972 רישוי: 25-0431 ת.בניין: 0187-044

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כביסה	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		

התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו- 4:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסות	בהתאם.	
מישור הבנוי בחזית:	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	בהתאם	
גובה קומות :	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם	
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים. גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.	בהתאם	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במעקות המרפסות.	בהתאם	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות.	בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות	2 קומות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עבור שטחי שירות כלליים.		
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חללים טכניים / שטח נלווה.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (15) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	9 מחסנים	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
בריכות שחיה	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
מסתורי כביסה	X	
דודי שמש		X
חצר אנגלית	X	
מערכות סולאריות	X	
לא נראה מיקום דודי האגירה לכל יחידות הדיור בבניין. ניתן תנאי לתיקון		
לא נראים פאנלים עבור כל יחידות הדיור. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכיה הבניין כולו.		

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 1.9 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ לאישור לשם תפקוד הבניין. המעלית ממוקמת חלקית בתחום קוי בניין, ההתרוממות היא לזמן קצר בלבד.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 24.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.5.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 20.5.26

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 15 יחידות דיור (14 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:

15.3 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:

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

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה מוחמד מנסור

חסר:

9.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. גודל המגרש, ריבוי מערכות, כולל קירות ממ"דים לא מאפשרים הסדר כל החניות הדרושות.

עמ' 188

מידע: 23-01972 רישוי: 25-0431 ת.בניין: 0187-044

2. ניתן פטור מתכנון חניה לרכב נכה במידות הדרושות לפי התקן לרכב נכה ע"י נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים חניונים ציבוריים .

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 19.11.2025

בבית משותף ובו 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

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה) על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.

מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 27.11.2025

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

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

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 27.11.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 26.06.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוויק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור ממידות תא קליטה לרכב נכה. יש לתכנן מקום חנייה לנכה במתקן.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 05.09.2024

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	ברוש מצוי	15.00	22.00	1.50	שימור	1,550.00
2	ברוש מצוי	17.00	28.00	22.50	שימור	3,766.00
3	פלפלון דמוי-אלה	7.00	35.00	6.00	שימור	923.00
4	פיקוס קדוש	6.00	24.00	2.50	שימור	868.00
5	פיקוס השדרות	7.00	27.00	5.00	שימור	6,867.00
6	פיקוס השדרות	7.00	33.00	7.00	שימור	10,258.00
7	פיקוס השדרות	7.00	35.00	8.00	שימור	11,540.00
8	מיש דרומי	7.00	16.00	5.00	שימור	1,302.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 09.03.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 34 בגוש 7111 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

יש להטעין תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.
*נוסח תצהיר מהנדס נשלח במייל לעורך הבקשה.

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

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

עמ' 190

מידע: 23-01972 רישוי: 25-0431 ת.בניין: 0187-044

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 23.03.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

יש להציג תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת עי אגף התנועה ומחלקת דרכים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בניין 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי . גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל-1.9 מ'
- 2. אישור פתרון חלופי להסדר 9.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לאשר פטור מרוחב מקום חניה נגיש בהתאם לאישור הנציב כאמור במכתבו מיום 19.6.25

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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	יש לדאוג להנמכת אבן שפת המדרכה בשביל פינוי האשפה (עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה) מקסימום שיפוע שביל פינוי 3%
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
5	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
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. 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 המחסנים הדירתיים ליחידות הדיוור.
4	עבור עצים לשימור מס' 1,2,3,8,4 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבנתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ

#	התנאי
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
12	ביצועה העתקת עמוד מאור
13	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: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009-2 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בניין 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל-1.9 מ'
- אישור פתרון חלופי להסדר 9.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'
- לאשר פטור מרוחב מקום חניה נגיש בהתאם לאישור הנציב כאמור במכתבו מיום 19.6.25

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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	יש לדאוג להנמכת אבן שפת המדרכה בשביל פינוי האשפה (עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש

#	תנאי
	ובאישורה) מקסימום שיפוע שביל פינוי 3%
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
5	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.

#	תנאי
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 המחסנים הדירתיים ליחידות הדיור.
4	עבור עצים לשימור מס' 1,2,3,8,4 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה ומסר אישור סופי ליציבות העץ
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
12	ביצועה העתקת עמוד מאור
13	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.

צוות התנגדויות

מספר בקשה	24-1433	תאריך הגשה	07/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	קפלן אליעזר 3	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	6111/250	תיק בניין	0445-003
מס' תב"ע	תמ"א3/38, תמ"א3/38א, תת"ל/71ב, 2397, 4658, 9086, 9087, ג, גי, מ, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	578.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	טובה סיון	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	משה מרטין לוקר לקר	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	חיים פלורנטין	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	דליה אוקר לקר	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	עינת פלז רוסו	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	נועה רוליניק אנג'ל	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	דנה פלז רוסו	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	יפעת רוליניק	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	אליהו פלורנטין	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	רוני בוקעי	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	דוד וינר	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	מיכל יעקבי הרשקוביץ	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	שמואל מורן	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	בועז וינר	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	יולנטה וינר צויגהפט	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	תומר ירינצקי	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	איגור גרשנזון	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	איימי אנטין	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	הדסה יוסף	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
בעל זכות בנכס	יוסף בן ציון	קפלן אליעזר 3, תל אביב - יפו 6473404
עורך ראשי	יפתח חיינר	תרשיש 11, קיסריה 32587
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי פולונסקי	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 21 יח"ד, כמפורט: 1. בקומת המרתף: 14 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-3 חללים נלווים ל-3 יחידות הדיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדיור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות. מתקנים טכניים

- משותפים לרבות חדר מונים, מאגר מים וחדר משאבות.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, ושטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.
3. בקומה 1: 4 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
4. בקומות 2,3,4,5: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה (פרט לקומה 5 בה המרפסות אינן מקורות)
5. בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד. מסתור כביסה, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
6. על הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית אחורית בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטחה דירה, 18 מערכות סולאריות, 20 מעבי מזגנים, גנרטור, ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
7. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי ללא הרחקה מקו המגרש לרחוב.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט, עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		165	1954	בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט, עבור 11 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי כל חלקות משנה, בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: מ', ג', 1137, 2397 תמ"א 38 במדיניות שפורסמה לפי סעיפים 77 ו- 78 לתוכנית רובע 5 ו-6 במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר) -רחוב לא ראשי, אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית מ': 5 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 6). + חדר יציאה לגג לפי "ג" לפי מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו- 6. עד 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין:	בהתאם לתכנית מ' ו-2397:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי דרומי לקפלן: צדדיים: אחורי:	4.00 מ' 3.6 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 - 3.00 מ' 6.00 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 - 5.00 מ'	4.68 מ' 3.00 מ' 4.33 מ'	בהתאם למדיניות תמ"א 38 בוצע פרסום והמבוקש במסגרת השטחים הניתנים - ניתן לאשר. התבקשה הקלה אך לא ניתן לאשרה.
זכויות בנייה- שטחים כוללים: שטח המגרש: 578 מ"ר	לפי תכנית מ': 148% משטח המגרש = 855.44 מ"ר + שטחי שירות לפי תכנית מ' לפי תמ"א 38 תיקון 3א' 13 מ"ר ממ"ד עבור כל אחת מ- 11 יח"ד בהיתר = 143 מ"ר + 3.5 קומות בשטח קומה מורחבת (= 241.52 מ"ר) = 1,127 מ"ר סה"כ: 2,366.96 מ"ר + ממ"דים/ממ"קים ושטחי שירות לפי תכנית מ'	על פי חישובי עורך: 2135.73 מ"ר שטחים כוללים.	
מס' יחידות מותר:	לפי תכנית מ' (מקדם צפיפות: 63 מ"ר) 10.65 יח"ד + לפי תמ"א 38 (מקדם הצפיפות 80 מ"ר): 30 = 2,274.6/80 יחידות דיור	21 יח"ד	
קומת הקרקע: רצועה מפולשת. שטח דירה בקומת הקרקע	מילוי קומת עמודים בתנאי- שמירת רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו הבניין המותר. לפי תנאים מגבילים לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים עיקריים.	בהתאם מוצעות 3 יחידות דיור בקומת הקרקע. שטח בהתאם.	ללא מסחר ושמירת מרווח קדמי מקו בניין לקו מגרש פנוי מבניה - כמפורט בהערות.

עמ' 198

מידע: 23-00961 רישוי: 24-1433 ת.בניין: 0445-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה טיפוסית	לפי תנאים מגבילים לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.	בהתאם.	
תכליות מותרות	בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	מגורים	לא מוצע מסחר – כמפורט בהערות.
קומת גג חלקית מתמ"א 38: מגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78			
תכסית	65% מתכסית הקומה שמתחתיה = 210.25 מ"ר	עפ"י מדידה גרפית 208מ"ר. בהתאם.	
קונטור הקומה	לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית.	בהתאם	
גובה הבנייה ברוטו	4.50 מ'	4.60 מ'	בחריגה. לא ניתן לאשר.
נסיגות ממעקה הגג	3.00 מ' - קו חזית קדמית. 2.00 מ' - קו חזית קדמית.	5.15 מ' 4.03 מ'	
מצללה שטח:	50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר		
נסיגות:	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	בהתאם בהתאם	
גובה:	- לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	2.70 מ'	
פרט:	- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בהתאם	
מרפסות			

עמ' 199

מידע: 23-00961 רישוי: 24-1433 ת.בניין: 0445-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(בהתאם למדיניות תמ"א 38) שטח קווי בליטה: קדמי / אחורי	בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל הדירות ולא מעבר ל 14 מ"ר לדירה. 1.60 מ'	עד 14 מ"ר ליח"ד. 1.60 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' מעבר להפקעה מתע"ן.	הוצגה התייחסות נ.ת.ע לבקשות אך לא התקבל אישורם. לא ניתן לאשר.

הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 6.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי.	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
בנוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	מבוקש מעקה מסגרות בלבד	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים.	בהתאם	
אורך המרפסות:	קדמיות 2/3 מאורך החזית.	אורך מרפסות בחזית הקדמית בהתאם. מרפסות בחזית האחורית אינן חופפות	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
חומרי גמר:	לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	בהתאם	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות + 4 קומות חנייה.	קומה 1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחי שירות/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	מחסנים דירתיים/ מגורים בשטחים נלווים	לא ניתן לאשר מגורים בשטח נלווה ליח"ד. לא ניתן לאשר.
גובה קומות	קומה עליונה: 4.00 מ' נטו	3.42 מ'	
תכסית	לפי תמ"א 34 יש להותיר 15% לחלול מי נגר המהווים 85.8 מ"ר במגרש.	תכסית חלחול בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
מבוקשות מרפסות בחזית האחורית שאינן עקביות בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		X	מרפסת
לא צורפה פריסת גדרות שלמה לבקשה. לא נראים מפלסי פיתוח השטח, הקק"ט בחתכים, לא ניתן לבדיקה.	X		פיתוח שטח/גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
		X	חצר אנגלית
מבוקשת בניית "קורה דקורטיבית" בדופן הבניין אשר אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה לבניה במרווחים. לא ניתן לאשר.	X		בנייה במרווחים
לא נראות המערכות הסולאריות עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	X		מערכות סולאריות
לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	X		מסתורי כביסה
לא נראה כלל מיקום מעבי המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	X		מזגנים
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	X		דודי אגירה

הערות נוספות:

1. הבקשות להיתרי בניה ברחוב קפלן 3, 5, 7, 9 הינן בקשות להריסה ובנייה חדשה שהוגשו גם מכוח תמ"א 38. בקשות אלו הוגשו בהסתמך על מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 בתחום רובע 5 ו-6 כפי שבאה לידי ביטוי בתנאים המגבילים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 לעת הכנתה של תוכנית תא/4320 (רובע 5,6). התנאים המגבילים פקעו במהלך חודש נובמבר 2022 אז הוועדה המקומית קיבלה החלטה כי עם פקיעתם של התנאים יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית. 2. אף על פי כן, מגרשים אלו לא נכללו בסופו של יום בתחום תוכנית תא/4320 כפי שהופקדה על ידי הוועדה המקומית (27.12.2022) מאחר ומדובר במקבץ מגרשים ביעוד קרקע מע"ר מטרופוליני ע"פ תא/5000 (בנוסף למגרש ברחוב קפלן 13 שם קיימת בקשה נוספת מכוח תמ"א 38 וקפלן 11 שאינו בהליך רישוי בניה). בעלי העניין לא הגישו התנגדות לתכנית. ביום 29.12.2025 החליטה הוועדה המחוזית על אימוץ תכנית רובע 5-6 לסמכותה והעברתה לשמיעת התנגדויות. בשלב זה התכנית ממתינה לשמיעת התנגדויות נוספות שהוגשו לאחר פרסום לפי סעיף 106ב לחוק. 3. מאחר והתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, אשר אושרו עם פקיעתם כמדיניות תמ"א 38 לתחום התכנית, נועדו לזמן קידום התכנית ועל מנת שלא לסכל את הכנתה, בשעה שהמגרשים הנ"ל לא

- נכללו בתכנית, נדרשה בחינה תכנונית פרטנית לצורך בחינת הבקשות להיתר שהוגשו מכח תמ"א 38 והפעלת שיקול דעת לאחר בחינה תכנונית יסודית של מקטע הרחוב על מנת לגבש המלצה לוועדה.
4. לאחר בחינת כלל ההיבטים התכנוניים הרלוונטיים, נמצא כי בניה חדשה מכח תמ"א 38 בתחום מקטע זה מתאימה לבינוי בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5-6 אך בשילוב מסחר בקומת הקרקע וצירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ומתן זיקת הנאה לציבור. מבדיקות שנערכו נמצא כי ניתן להתיר את תוספת השימוש המסחרי מכח תכנית G חלק 4 - סעיף 6 א.בכפוף לאישור הוועדה המחוזית אשר תמכה עקרונית בתוספת המסחר וקביעת זיקת הנאה.
5. החל מחודש יולי 2025 נעשו ניסיונות מול מבקשי ההיתר להתאים את הבקשות להיתר בהתאם לאמור לעיל תוך בחינת אופן ניצול הזכויות מכח תמ"א 38 באופן מיטבי, בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5 ובכפוף למגבלות אזור ההכרזה. מבקשי ההיתר ברחוב קפלן 13 התאימו את הבקשה לחוות דעת הצוות אך יתר המבקשים מיאנו לפעול בהתאם.
6. במקביל לניסיונות לתיקון הבקשות טרם שיבוצם לדיון בוועדה, ביום 18.03.2026, החליטה ועדת המשנה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את הכנתה של תוכנית חדשה אשר תכלול גם מגרשים אלו, וכן לקבוע תנאים מגבילים חדשים לפי סעיף 78 לחוק. בהתאם להמלצה זו, לא יינתנו במגרשים המדוברים היתרי בנייה, למעט בקשות הכוללות חזית מסחרית (בכפוף לאישור הוועדה המחוזית), שמירת מרווח קדמי פנוי מבנייה ובכפוף לתיאום תכנוני.
7. בגין החלטה זו פנו מבקשי ההיתר ביום 23.4.26 לוועדה המחוזית בבקשה להחרגה ומתן זכות טיעון טרם קבלת החלטה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. בשלב זה הוועדה המחוזית טרם דנה בהמלצת הוועדה להכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים כמבוקש.
8. בנוסף, הוגשו עררים לפי סעיף 157(א) לחוק לאור אי מתן החלטה בבקשות להיתר. בהתאם להחלטת ועדת הערר, לאחר שנמסר כי דיון בבקשות יתקיים ביום 10.6.2026, קבעה ועדת הערר כי יש למצות את ההליך בפני הוועדה המקומית ורק לאחר מכן במידת הצורך להגיע לדיון בוועדת הערר.
9. בהעדר כוונה מטעם מבקשי ההיתר לפעול לתיקון הבקשות בהתאם לחוו"ד הצוות ותכנית המתגבשת, הבקשות להיתר משובצות לדיון עם המלצה שלילית.
10. נבדקה תכנית אדריכלית שאושרה בידי מכון הרישוי הנמצאת במגירה 2500 מ - 27/02/2025, מאחר ונמצא כי לא ניתן לאשר את הבקשה בשל הנקודות המצוינות מטה לא נפתחה ה-100 לעדכון.
11. בהתאם למסמכים שנטענו למערכת, בתיאום מוקדם שבוצע מול חברת נ.ת.ע. התקבלה תשובתם כי בטרם קבלת החלטה בבקשה להיתר יש להשלים תכנון קונסטרוקטיבי של קומת המרתף ואופן ביסוסה וביצועה לבחינת נת"ע, וככל הנדרש ולהמציא מסמכים שמעידים על כך שלא תיווצר פגיעה במנהרות הרק"ל והתחנה הסמוכה. - הדבר לא נעשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הוספת 9 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 21 יח"ד
3	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.33 מ' במקום 5.00 מ'
4	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.6 מ'
5	הבלטת מרפסות תלויות מעבר לקו בניין קדמי 0 בעומק של 1.2 מ

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
3	לא ניתן לאשר הקלה בקוי בנין מכח תכנית תמ"א
4	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
5	לא התקבל אישור חברת נתע למבוקש. לא ניתן לאשר.

תאריך הודעה אחרונה: 18/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אליהו ולק - הפרחים 13, רמת השרון 4723127	קווי הבניין כבר היום מאוד צפופים ופוגעים באיכות החיים. הכדאיות של בניינים לפי תכנית אבן גבירול בתוך איזור ההכרזה היא מאוד נמוכה, והרעה נוספת של התנאים בדמות קירוב קו הבניין האחורי עד למרחק של 7.26 עלולה לפגוע בהיתכנות פרויקט עתידי. הדבר הנ"ל עלול לגרום למצב שהבניינים באבן גבירול 20-24 לא יתחדשו
2	מאיה גת - וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207	קווי הבניין כבר היום מאוד צפופים ופוגעים באיכות החיים. הכדאיות של בניינים לפי תכנית אבן גבירול בתוך איזור ההכרזה היא מאוד נמוכה, והרעה נוספת של התנאים בדמות קירוב קו הבניין האחורי עד למרחק של 7.26 עלולה לפגוע בהיתכנות פרוייקט עתידי. הדבר הנ"ל עלול לגרום למצב שהבניינים באבן גבירול 20-24 לא ייתחדשו.
3	עופר כהן - אבן גבירול 22, תל אביב - יפו 6473502	א.ג.נ. במידה והתכנית המוצעת תתקרב לבניין שלנו עד למרחק האמור בתכנית , ההיתכנות לביצוע תמ"א לבניין דינו תקטן מאוד.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה עומדת בנפחי הבניה המומלצים לפי התכניות החלות, תמ"א 38 והתכנון המקודם באיזור בהתאמה לתכנית רובעים 5-6, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות שניתן היה להתיר ככל שהבקשה היתה מתוקנת לנושא הסדרת מסחר ופינוי מרווח קדמי, ועל כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל
2	ראה התייחסות בסעיף 1.	מומלץ לא לקבל
3	ראה התייחסות בסעיף 1.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 03.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.03.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 27.2.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 21 יחידות דיור (19 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:

20.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חסר:

20.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת אגף התנועה

מבחינה תנועתית אין אפשרות לאשר כניסה למגרש מרחוב קפלן מסיבות הבאות:

1. רחוב קפלן הינו ציר תנועה מאסף מרכזי עם נפחי תנועה משמעותיים
2. המגרש נמצא בקטע באורך כ - 150 מ' בין 2 צמתים מרומזרים קפלן - לסקוב - דובנוב וקפלן-אבן גבירול. התרת כניסה למגרש הנ"ל תהווה הפרעה חמורה לזרימת תנועה בקטע זה ותגרום בוודאות להפחתת קיבולת בהם ויצירת חסימות לתנועה בצירים לסקוב-דובנוב ואבן גבירול

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **20.66** מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונות(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד...

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 02.03.2025

חוות דעת על פי תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-27.2.25:

בית משותף ובו 21 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 15.05.2024

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המיועדים לכריתה נמצאים בצמוד לבנייה מתוכננת או בשטח ההפקעה בחזית המגרש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 13,752.00.

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

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 10,252.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

עמ' 204
מידע: 23-00961 רישוי: 24-1433 ת.בניין: 0445-003
הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.
אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 02.03.2025

מאושר על סמך תכנית ראשית שהוטענה במגירה 2500 ב-27.2.25.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.09.2023

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
11	פיקוס גומי	11.00	65.00	8.00	שימור	15,522.00
12	רובינה בת שיטה	13.00	44.00	10.00	שימור	3,830.00
13	הדר לימון	4.00	10.00	3.00	שימור	414.00
14	פלפלון דמוי אלה	5.00	35.00	6.00	שימור	923.00
15	פיקוס בנימינה	3.00	25.00	2.00	כריתה	2,826.00
16	ווינינגטוניה חסונה	5.00	30.00	3.00	כריתה	2,160.00
17	פיקוס בנימינה	3.00	22.00	2.00	כריתה	4,924.00
18	פיקוס בנימינה	3.00	21.00	2.00	כריתה	1,994.00
19	ווינינגטוניה חסונה	9.00	31.00	4.00	כריתה	3,888.00
20	ווינינגטוניה חסונה	5.00	32.00	4.00	כריתה	2,160.00
21	תות לבן	11.00	33.00	40.00	כריתה	1,436.00
22	דורנטה מצויה	5.00	6.00	4.00	כריתה	
23	הדר לימון	8.00	17.00	5.00	כריתה	
112	מייש בונגה	7.00	16.00	5.00	כריתה	2,572.00
114	צאלון נאה	9.00	41.00	12.00	שימור	7,601.00
115	פיקוס גומי	16.00	60.00	9.00	שימור	17,634.00
116	מייש בונגה	5.00	13.00	4.00	שימור	1,698.00
117	מייש בונגה	6.00	19.00	5.00	שימור	2,720.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 21.07.2024)

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" הגדלת קוטר באותו תוואי חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " הערכת חיבור בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 24.01.2024)

פטור

מדובר בהפקעה מטעם נת"ע, ההפקעה תבוצע על ידה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.01.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 250 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

יש להטעין אישור נתע לעניין המרפסות חורגות לתחום ההפקעה.

הוטען כתב התחייבות לשימוש מרפסות חורגות.
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.

בהתאם להוראות התב"ע תת"ל/71ב', 2397 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט)

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הפיתוח ובחתכים וצוין גבול מגרש לפי ואחרי הפקעה.

תנאי לקבלת 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.

בשלב תעודת גמר

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.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 25.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד, שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 21 יח"ד, שכן:
 - לאור סעיף 22 להוראות תמ"א 38 ובחינה פרטנית של המבוקש על רקע נתוניו הספציפיים של המגרש, מיקומו וסביבתו הקרובה, עולה צורך תכנוני להסדיר מסחר במקטע הרחוב לרבות פינוי מרווח קדמי בין קו מגרש לקו בניין וצירופו למדרכה על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור. בהיעדר שיתוף פעולה מטעם מבקשי ההיתר לתקן את הבקשות בהתאם להנחיית הצוות, מומלץ לדחות את הבקשות ולהסדיר סוגיות אלו במסגרת התכנית המקודמת.
 - בהתאם למסמכים שנטענו למערכת, בתיאום מוקדם שבוצע מול חברת נ.ת.ע. התקבלה תשובתם כי בטרם קבלת החלטה בבקשה להיתר יש להשלים תכנון קונסטרוקטיבי של קומת המרתף ואופן ביסוסה וביצועה לבחינת נת"ע, וככל הנדרש ולהמציא מסמכים שמעידים על כך שלא תיווצר פגיעה במנהרות הרק"ל והתחנה הסמוכה. - הדבר לא נעשה.
 - מבוקשים מגורים בשטחים נלווים ליחידות דיור בקומת המרתף, בחריגה מהוראות תכנית ע'1' גובה קומת הגג החלקית בחריגה.
 - מבוקשות מרפסות מעל שטח הפקעה נדרשת עבור הרכבת הקלה. הוצגה התייחסות נ.ת.ע. לבקשות אך לא התקבל אישורם. לא ניתן לאשר.
 - מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
 - מבוקש מעקה מסגרות בלבד בקומת הגג העליון, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
 - מבוקשות מרפסות באורך הגדול מ-2/3 מאורך החזית, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
 - מבוקשות מרפסות בחזית האחורית שאינן עקביות בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - לא צורפה פריסת גדרות שלמה לבקשה, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
 - לא נראים מפלסי פיתוח השטח, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
 - לא נראה קק"ט בחתכים, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
 - מבוקשת בניית "קורה דקורטיבית" בדופן הבניין אשר אינה עומדת בתקנות הכנון והבניה לבניה במרווחים.
 - לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
 - לא נראות מערכות הסולאריות עבור כל יחידות הדור של הבניין. לא צורפה חו"ד כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
 - לא נראה מיקום מעבי המזגנים עבור הבניין. עבור כל יחידות הדור של הבניין.
 - לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
 - מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן

הבקשה עומדת בנפחי הבניה המומלצים לפי התכניות החלות, תמ"א 38 והתכנון המקודם באיזור בהתאמה לתכנית רובעים 5-6, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות שניתן היה להתיר ככל שהבקשה הייתה מתוקנת לנושא הסדרת מסחר ופינוי מרווח קדמי.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון: להוציא מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה על מנת לבחון לראות איך אפשר לראות את האירוע יותר טוב. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לשוב ולדון בבקשה.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1435	תאריך הגשה	07/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	קפלן אליעזר 5	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	6111/251	תיק בניין	0445-005
מס' תב"ע	תמ"א3/38, תמ"א3/38א, תת"ל/71ב, 2397, 4658, 9086, 9087, ג, גי, מ, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	670.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט קפלן 9-3 ת"א בע"מ	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ציון אליעזר אוהב	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	מלאכי יוסף אביאיה	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	משה ברק	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	אליעזר בוורסקי	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	דוד זלצר	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	גילה נמרוד	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	מלכיאל ישראל פרוסק	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	איתן ביבי	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	דנה גירטלר	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	לויטין אורי זלצר	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	משה בסר	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	ירמיהו בוורסקי	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	שרה בסר	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	עמרי פישר	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	חיים הדר	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	זאב מאיר שומרוני	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	בורסקי משה ברק	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
בעל זכות בנכס	יעקב ברגמן	קפלן אליעזר 5, תל אביב - יפו 6473406
עורך ראשי	יפתח חיינר	תרשיש 11, קיסריה 32587
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה	שי פולונסקי	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
מטעם המבקש		

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 22 יח"ד, כמפורט:
1. בקומת המרתף: 18 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-3 חללים גלויים ל-3 יחידות הדיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדיור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות, מתקנים טכניים משותפים לרבות מאגר מים וחדר משאבות.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.

3. בקומות 1,2: 4 יחידות דיור בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה..
4. בקומות 3, 4, 5: 3 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
5. בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
6. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית אחורית בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטחה דירה, גנרטור, ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
7. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מים ופיר אוורור מרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט, עבור 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		981	1952	בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט, עבור 12 יח"ד.
		4-930764	1992	בניית מרפסת בלתי מקורה (לסוכה) בחזית הצפונית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי 9 חלקות משנה, להם בעלות על כ-62% מהרכוש המשותף. **לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: מ', ג', 1137, 2397 תמ"א 38 במדיניות שפורסמה לפי סעיפים 77 ו-78, רובע 5 ו-6 במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר) -רחוב לא ראשי, אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית מ': 5 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 6). + חדר יציאה לגג לפי "ג" לפי מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו-6. עד 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין:	בהתאם לתכנית מ' ו-2397:		

עמ' 210

מידע: 23-00962 רישוי: 24-1435 ת.בניין: 0445-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי דרומי לקפלן: צדדיים: אחורי:	4.00 מ' אחרי הפקעה של 1 מ' 3.6 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 - 3.00 מ' 6.00 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 - 5.00 מ'	4.66 מ' אחרי הפקעה של 1 מ' 3.00 מ' 4.33 מ'	בהתאם למדיניות תמ"א 38 בוצע פרסום והמבוקש במסגרת השטחים הניתנים - ניתן לאשר. התבקשה הקלה אך לא ניתן לאשר.
זכויות בנייה- שטחים כוללים: שטח המגרש: 670 מ"ר	לפי תכנית מ': 148% משטח המגרש = 991.6 מ"ר + שטחי שירות לפי תכנית מ' לפי תמ"א 38 תיקון 3א' 13 מ"ר ממ"ד עבור כל אחת מ- 12 יח"ד בהיתר = 156 מ"ר + 3.5 קומות בשטח קומה מורחבת (= 322 מ"ר) = 1,127 מ"ר סה"כ: 2,274.6 מ"ר + ממ"דים/ממ"קים ושטחי שירות לפי תכנית מ'	על פי חישובי עורך 2127.70 מ"ר. שטחים כוללים.	
מס' יחידות מותר:	לפי תכנית מ' (מקדם צפיפות: 63 מ"ר) 10.63 יח"ד + לפי תמ"א 38 (מקדם הצפיפות 80 מ"ר): 28 = 2,274.6 / 80 יחידות דיור	22 יח"ד.	ניתן לאשר בהתאם למדיניות תמ"א 38
קומת הקרקע: רצועה מפולשת. שטח דירה בקומת	מילוי קומת עמודים בתנאי- שמירת רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו הבניין המותר. לפי תנאים מגבילים לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים	בהתאם	ללא מסחר ושמירת מרווח קדמי מקו בניין לקו מגרש פנוי מבניה - כמפורט בהערות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	עיקריים.	הקרקע. שטח בהתאם.	
גובה קומה טיפוסית	לפי תנאים מגבילים לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.	בהתאם	
תכליות מותרות	בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	מגורים	לא מוצע מסחר – כמפורט בהערות.
קומת גג חלקית מתמ"א 38: מגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 תכסית			
קונטור הקומה	65% מתכסית הקומה שמתחתיה = 204.75 מ"ר	מבוקשת בניה בשטח 210מ"ר	בחריגה. לא ניתן לאשר.
גובה הבנייה ברוטו	לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית.	מבוקשת הבלטת מרפסת הגג בחזית האחורית מעבר לבינוי בקומה מתחת.	בחריגה. לא ניתן לאשר.
נסיגות ממעקה הגג	4.50 מ' 3.00 מ'- קו חזית קדמית. 2.00 מ'- קו חזית קדמית.	4.60 מ'	בחריגה. לא ניתן לאשר.
מצללה שטח:		4.92 מ' 4.41 מ'	
נסיגות:	50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	בהתאם	
גובה:	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	בהתאם	
פרט:	- לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	2.70 מ'	
	- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות (בהתאם למדיניות תמ"א 38) שטח קווי בליטה: קדמי / אחורי	בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל הדירות ולא מעבר ל 14 מ"ר לדירה. 1.60 מ'	מבוקשת מרפסת בחזית האחורית בקומה 6 ששטחה גדול מ-14 מ"ר יתר המרפסות בהתאם. ממוצע שטח המרפסות כ- 6 מ"ר בהתאם בחזית קדמית 1.30 מ' מעבר להפקעה מתע"ן.	ניתן לאשר שכן השטח המבוקש בחריגה הינו בתחום קוי בניין ומחושב כשטח עיקרי וסך השטחים המבוקשים עומדים בניתן לאישור. מבוקשת הבלטה של מרפסת בחזית הקדמית מעל הפקעה של 1.30 מ' לא ניתן לאשר.

הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 6.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם. מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
בנוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	מבוקש מעקה מסגרות בלבד	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים.	בהתאם	
אורך המרפסות:	קדמיות 2/3 מאורך החזית.	בהתאם	מבוקשת קורה בהמשך למרפסות בחזית האחורית. לא ניתן לאשר.
חומרי גמר:	לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	בהתאם	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות + 4 קומות חנייה.	קומה 1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחי שירות/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	מחסנים דירתיים/ מגורים בשטחים נלווים	לא ניתן לאשר מגורים בשטח נלווה ליח"ד. לא ניתן לאשר.
גובה קומות	קומה עליונה: 4.00 מ' נטו	3.05 מ'	
תכסית	לפי תמ"א 34 יש להותיר 15% לחלול מי נגר המהווים	תכסית החלחול בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	100.50 מ"ר במגרש.		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.		
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת		X
- מבוקשת בניית קורה המשכית לשטח המרפסת. לא ניתן לאשר בניה שאינה למרפסות מחוץ לקוי הבניין.		
- מבוקשות מרפסות בחזית האחורית שאינן עקביות בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		
פיתוח שטח /גדרות		X
לא צורפה פריסת גדרות שלמה לבקשה. לא נראים מפלסי פיתוח השטח, הקק"ט בחתכים, לא ניתן לבדיקה.		
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
חצר אנגלית	X	
בנייה במרווחים		X
מבוקשת בניית "קורה דקורטיבית" בדופן הבניין אשר אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה לבניה במרווחים. לא ניתן לאשר.		
מערכות סולאריות		X
לא נראות המערכות הסולאריות עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.		
מסתורי כביסה		X
לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.		
מזגנים		X
לא נראה כלל מיקום מעבי המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.		
זודי אגירה		X
לא נראה מיקום זודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.		

הערות נוספות:

1. הבקשות להיתרי בניה ברחוב קפלן 3, 5, 7, 9 הינן בקשות להריסה ובנייה חדשה שהוגשו גם מכוח תמ"א 38. בקשות אלו הוגשו בהסתמך על מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 בתחום רובע 5 ו-6 כפי שבאה לידי ביטוי בתנאים המגבילים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 לעת הכנתה של תוכנית תא/4320 (רובע 5,6). התנאים המגבילים פקעו במהלך חודש נובמבר 2022 אז הוועדה המקומית קיבלה החלטה כי עם פקיעתם של התנאים יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית. 2. אף על פי כן, מגרשים אלו לא נכללו בסופו של יום בתחום תוכנית תא/4320 כפי שהופקדה על ידי הוועדה המקומית (27.12.2022) מאחר ומדובר במקבץ מגרשים ביעוד קרקע מע"ר מטרופוליני ע"פ תא/5000 (בנוסף למגרש ברחוב קפלן 13 שם קיימת בקשה נוספת מכח תמ"א 38 וקפלן 11 שאינו

- בהליך רישוי בניה). בעלי העניין לא הגישו התנגדות לתכנית. ביום 29.12.2025 החליטה הוועדה המחוזית על אימוץ תכנית רובע 5-6 לסמכותה והעברתה לשמיעת התנגדויות. בשלב זה התכנית ממתונה לשמיעת התנגדויות נוספות שהוגשו לאחר פרסום לפי סעיף 106ב לחוק.
3. מאחר והתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, אשר אושרו עם פקיעתם כמדיניות תמ"א 38 לתחום התכנית, נועדו לזמן קידום התכנית ועל מנת שלא לסכל את הכנתה, בשעה שהמגרשים הנ"ל לא נכללו בתכנית, נדרשה בחינה תכנונית פרטנית לצורך בחינת הבקשות להיתר שהוגשו מכח תמ"א 38 והפעלת שיקול דעת לאחר בחינה תכנונית יסודית של מקטע הרחוב על מנת לגבש המלצה לוועדה.
4. לאחר בחינת כלל ההיבטים התכנוניים הרלוונטיים, נמצא כי בניה חדשה מכח תמ"א 38 בתחום מקטע זה מתאימה לבינוי בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5-6 אך בשילוב מסחר בקומת הקרקע וצירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ומתן זיקת הנאה לציבור. מבדיקות שנערכו נמצא כי ניתן להתיר את תוספת השימוש המסחרי מכח תכנית G חלק 4 - סעיף 6 א.בכפוף לאישור הוועדה המחוזית אשר תמכה עקרונית בתוספת המסחר וקביעת זיקת הנאה.
5. החל מחודש יולי 2025 נעשו ניסיונות מול מבקשי ההיתר להתאים את הבקשות להיתר בהתאם לאמור לעיל תוך בחינת אופן ניצול הזכויות מכח תמ"א 38 באופן מיטבי, בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5 ובכפוף למגבלות אזור ההכרזה. מבקשי ההיתר ברחוב קפלן 13 התאימו את הבקשה לחוות דעת הצוות אך יתר המבקשים מיאנו לפעול בהתאם.
6. במקביל לניסיונות לתיקון הבקשות טרם שיבוצם לדיון בוועדה, ביום 18.03.2026, החליטה ועדת המשנה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את הכנתה של תוכנית חדשה אשר תכלול גם מגרשים אלו, וכן לקבוע תנאים מגבילים חדשים לפי סעיף 78 לחוק. בהתאם להמלצה זו, לא יינתנו במגרשים המדוברים היתרי בניה, למעט בקשות הכוללות חזית מסחרית (בכפוף לאישור הוועדה המחוזית), שמירת מרווח קדמי פנוי מבנייה ובכפוף לתיאום תכנוני.
7. בגין החלטה זו פנו מבקשי ההיתר ביום 23.4.26 לוועדה המחוזית בבקשה להחרגה ומתן זכות טיעון טרם קבלת החלטה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. בשלב זה הוועדה המחוזית טרם דנה בהמלצת הוועדה להכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים כמבוקש.
8. בנוסף, הוגשו עררים לפי סעיף 157(א) לחוק לאור אי מתן החלטה בבקשות להיתר. בהתאם להחלטת ועדת הערר, לאחר שנמסר כי דיון בבקשות יתקיים ביום 10.6.2026, קבעה ועדת הערר כי יש למצות את ההליך בפני הוועדה המקומית ורק לאחר מכן במידת הצורך להגיע לדיון בוועדת הערר.
9. בהעדר כוונה מטעם מבקשי ההיתר לפעול לתיקון הבקשות בהתאם לחוו"ד הצוות ותכנית המתגבשת, הבקשות להיתר משובצות לדיון עם המלצה שלילית.
10. נבדקה תכנית אדריכלית שאושרה בידי מכון הרישוי הנמצאת במגירה 2500 מ - 27/02/2025, מאחר ונמצא כי לא ניתן לאשר את הבקשה בשל הנקודות המצוינות מטה לא נפתחה ה-100 לעדכון.
11. בהתאם למסמכים שנטענו למערכת, בתיאום מוקדם שבוצע מול חברת נ.ת.ע. התקבלה תשובתם כי בטרם קבלת החלטה בבקשה להיתר יש להשלים תכנון קונסטרוקטיבי של קומת המרתף ואופן ביסוסה וביצועה לבחינת נת"ע, וככל הנדרש ולהמציא מסמכים שמעידים על כך שלא תיווצר פגיעה במנהרות הרק"ל והתחנה הסמוכה. - הדבר לא נעשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 10 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 22 יחידות דיור סך הכל
3	הבלטת מרפסות תלויות מעבר לקו בניין קדמי 0 בקומה של 1.2 מ'
4	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.0 מ' במקום 3.6 מ'
5	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.33 מ' במקום 5.00 מ'
6	הקמת בריכת שחייה במרפסת גג עליון המצורפת לדירת קומת הגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
3	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון חהבניה.
4	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
5	לא ניתן לאשר הקלה בקוי בנין מכח תכנית תמ"א
6	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.

תאריך הודעה אחרונה: 16/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 03.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.04.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 17.4.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 22 יחידות דיור (21 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:

22.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חסר:

22.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת אגף התנועה

מבחינה תנועתית אין אפשרות לאשר כניסה למגרש מרחוב קפלן מסיבות הבאות:

1. רחוב קפלן הינו ציר תנועה מאסף מרכזי עם נפחי תנועה משמעותיים

2. המגרש נמצא בקטע באורך כ - 150 מי בין 2 צמתים מרומזרים קפלן - לסקוב - דובנוב וקפלן-אבן גבירול.
התרת כניסה למגרש הנ"ל תהווה הפרעה חמורה לזרימת תנועה בקטע זה ותגרום בוודאות להפחתת קיבולת בהם ויצירת חסימות לתנועה בצירים לסקוב-דובנוב ואבן גבירול

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **22.33** מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונת(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד...

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 14.05.2025

חדר אשפה ובו עגלות ומיכלים.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 04.03.2024

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 25,921.00. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 23,121.00 יינטעו עצים ברחבי העיר. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 14.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

סכימת החלול מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.09.2023

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
3	פלומריה רחנית	6.00	26.00	5.00	שימור	3,311.00
4	פלפלון דמוי אלה	4.00	13.00	2.00	כריתה	
5	חבלוב רותמי	4.00	13.00	2.00	כריתה	
6	ברוש מצוי	9.00	32.00	2.00	כריתה	4,920.00
7	ברוש מצוי	9.00	27.00	2.00	כריתה	2,335.00
8	ברוש מצוי	9.00	40.00		כריתה	
9	רובינה בת שיטה	9.00	17.00	5.00	כריתה	572.00
10	פלפלון דמוי אלה	7.00	56.00	12.00	שימור	2,363.00
11	פיקוס גומי	11.00	65.00	8.00	כריתה	15,522.00
12	רובינה בת שיטה	13.00	44.00	4.00	שימור	3,830.00
111	חייש בונגה	4.00	11.00	4.00	שימור	1,216.00
112	חייש בונגה	7.00	16.00	5.00	כריתה	2,572.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
113	הדר לימון	4.00	10.00	3.00	שימור	
114	פלפלון דמו אלה	5.00	35.00	6.00	שימור	923.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 11.07.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר לצורך הפקעה בגוש 6111 חלקה 251- תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 29.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלק 251 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 01.08.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 22 יח"ד, שכן:

- לאור סעיף 22 להוראות תמ"א 38 ובחינה פרטנית של המבוקש על רקע נתוני הספציפיים של המגרש, מיקומו וסביבתו הקרובה, עולה צורך תכנוני להסדיר מסחר במקטע הרחוב לרבות פינוי

מרווח קדמי בין קו מגרש לקו בניין וצירופו למדרכה על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור. בהיעדר שיתוף פעולה מטעם מבקשי ההיתר לתקן את הבקשות בהתאם להנחיית הצוות, מומלץ לדחות את הבקשות ולהסדיר סוגיות אלו במסגרת התכנית המקודמת.

- מבוקשים מגורים בשטחים נלווים ליחידות דיור בקומת המרתף, בחריגה מהוראות תכנית ע'1'
- מבוקשת בניה בחריגה מקו בניין אחורי. התבקשה הקלה אשר לא ניתן לאשרה.
- מבוקשת קומת גג חלקית בתכנית גדולה מהניתן לאישור.
- גובה קומת הגג החלקית בחריגה.
- מבוקשת הבלטת מרפסת הגג בחזית האחורית מעבר לבינוי בקומה מתחת.
- מבוקשות מרפסות מעל שטח הפקעה נדרשת עבור הרכבת הקלה. הוצגה התייחסות נ.ת.ע לבקשות אך לא התקבל אישורם. לא ניתן לאשר.
- מבוקשת מרפסת בהבלטה החורגת מהניתן לאישור מעל שטח הפקעה.
- מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקש מעקה מסגרות בלבד בקומת הגג העליון, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- עיצוב המרפסות בחזית הקדמית אינו עקבי, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקשת בניית קורה המשכית לשטח המרפסת. לא ניתן לאשר בניה שאינה למרפסות מחוץ לקווי הבניין.
- לא צורפה פריסת גדרות שלמה לבקשה, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראים מפלסי פיתוח השטח, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראה קק"ט בחתכים, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- לא נראות כלל המערכות הסולאריות של הבניין.
- לא נראה כלל מיקום מעבי המזגנים עבור הבניין.
- לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון: להוציא מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה על מנת לבחון לראות איך אפשר לראות את האירוע יותר טוב. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

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

מספר בקשה	24-1163	תאריך הגשה	27/08/2024	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	קפלן אליעזר 7	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	6111/634	תיק בניין	0445-007
מס' תב"ע	9087, 9086, 2397, ג, גי, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38, תת"ל/71ב	שטח המגרש	651.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט קפלן 9-3 ת"א בע"מ	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אורי מועלים	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	דליה אלמגור	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	דוד קרליך	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	בלהה האס	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	אימרה גולדשטיין	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	רוברטה גולדשטיין	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	אלון גולוזר	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	נועם פטרנק	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	דב ברגמן	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	רחל גולוזר	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	דן לב אלמגור	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	עופר פטרנק	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	שרה הנדלמן	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	צביה ברגמן	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	רות קרליך	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	אילה גובאני	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	מריוס קאי דוראל	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	אילנה קדישביץ	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	רועי מאיר גדות	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
בעל זכות בנכס	אלון חגית משאט	קפלן אליעזר 7, תל אביב - יפו 6473408
עורך ראשי	יפתח חיינר	תרשיש 11, קיסריה 32587
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי פולונסקי	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף,

עבור 22 יח"ד, כמפורט:

1. **בקומת המרתף:** 12 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-4 חללים נלווים ל-4 יחידות הדיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדיור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות, מתקנים טכניים משותפים לרבות חדר שנאים, מאגר מים וחדר משאבות.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 4 יח"ד בקומה עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.
3. **בקומה 1:** 4 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
4. **בקומות 2, 3:** בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
5. **בקומות 4 ו-5:** בכל קומה 3 יח"ד. 2 עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורה.
6. **בקומת גג חלקית (קומה 6):** 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
7. **על הגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית אחורית בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטח דירה, גנרטור, ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
8. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
9. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מים ופיר אוורור מרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פירי כניסה ויציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

מצב קיים:

בנין 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		805	1956	בנין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר כביסה במרתף, עבור 8 יח"ד.
		418	1957	לסידור משרד אדריכלים במרתף.
		543	1961	להוספת קומה ג' עבור 3 יח"ד. סה"כ בניין 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 חלקות משנה בבעלות פרטית.
הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי 8 חלקות משנה, להם בעלות על כ-64% מהרכוש המשותף.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: מ', ג', 1137, 2397 תמ"א 38 במדיניות שפורסמה לפי סעיפים 77 ו-78, רובע 5 ו-6 במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר - רחוב לא ראשי, אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית מ': 5 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 6).		

עמ' 221

מידע: 23-00891 רישוי: 24-1163 ת.בניין: 0445-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	+ חדר יציאה לגג לפי "ג" לפי מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו- 6. עד 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי לקפלן: צדדיים: אחורי:	בהתאם לתכנית מ' ו-2397: 4.00 מ' 4.00 מ' 3.6 מ' 3.00 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38-38 6.00 מ' 5.00 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38-38	4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	בהתאם למדיניות תמ"א 38 בוצע פרסום והמבוקש במסגרת השטחים הניתנים - ניתן לאחר
זכויות בניה- שטחים כוללים: שטח המגרש: 651מ"ר	לפי תכנית מ': 148% משטח המגרש = 963.48מ"ר + שטחי שירות לפי תכנית מ' לפי תמ"א 38 תיקון 3א' 13מ"ר ממ"ד עבור כל אחת מ- 11 יח"ד בהיתר = 143מ"ר + 3.5 קומות בשטח קומה מורחבת (= 289מ"ר) = 1,011.5מ"ר סה"כ: 2,117.98 מ"ר + ממ"דים/ממ"קים ושטחי שירות לפי תכנית מ'	על פי חישובי עורך 2121.42מ"ר שטחים כוללים.	
מס' יחידות מותר:	לפי תכנית מ' (מקדם צפיפות: 63מ"ר) 10.33 יח"ד + לפי תמ"א 38 (מקדם הצפיפות 80 מ"ר): 26=2,117.98/80 יחידות דיור	22 יח"ד	ניתן לאחר בהתאם למדיניות תמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת הקרקע: רצועה מפולשת. שטח דירה בקומת הקרקע	מילוי קומת עמודים בתנאי-שמירת רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו הבניין המותר. לפי תנאים מגבילים לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים עיקריים.	בהתאם מוצעות 4 יחידות דיור בקומת הקרקע. שטח בהתאם.	ללא מסחר ושמירת מרווח קדמי מקו בניין לקו מגרש פנוי מבניה – כמפורט בהערות.
גובה קומה טיפוסית	לפי תנאים מגבילים לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.	בהתאם.	
תכליות מותרות	בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	מגורים	לא מוצע מסחר – כמפורט בהערות.
קומת גג חלקית מתמ"א 38: מגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 תכסית קונטור הקומה גובה הבנייה ברוטו נסיגות ממעקה הגג מצללה שטח: נסיגות: גובה:	65% מתכסית הקומה שמתחתיה = 211.25 מ"ר לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית. 4.50 מ' 3.00 מ' - קו חזית קדמית. 2.00 מ' - קו חזית קדמית. 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	בהתאם למדידה גרפית 211.45 מ"ר בהתאם 4.60 מ' 5.07 מ' בחזית הקדמית 4.00 מ' בחזית האחורית בהתאם בהתאם	בחריגה. לא ניתן לאשר בחריגה. לא ניתן לאשר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פרט:	- לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בהתאם בהתאם	
מרפסות (בהתאם למדיניות תמ"א 38) שטח קווי בליטה: קדמי / אחורי	בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל הדירות ולא מעבר ל 14 מ"ר לדירה. 1.60 מ'	עד 12.60 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-7 מ"ר ליה"ד. 1.60 מ' בהתאם.	

הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 6.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם. מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר
בנוי מעקות הגג:	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	מבוקש מעקה מסגרות בלבד	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים.	בהתאם	
אורך המרפסות:	קדמיות 2/3 מאורך החזית.	מבוקשות מרפסות באורך הגדול מ- 2/3 מאורך החזית. עיצוב המרפסות בחזית הקדמית אינו עקבי	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. לא ניתן לאשר
חומרי גמר:	לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	בהתאם	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות + 4 קומות חנייה.	קומת מרתף 1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/	חניה/ מחסנים דירתיים/	לא ניתן לאשר מגורים בשטח

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחי שירות/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שטחי שירות/ מגורים בשטח נלווה ליח"ד	נלווה ליח"ד.
גובה קומות	קומה עליונה: 4.00 מ' נטו	3.42 מ'	
תכנית	לפי תמ"א 34 יש להותיר 15% לחלול מי נגר המהווים 97.65 מ"ר במגרש.	תכנית החלחול בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
- מבוקשת בניית קורה המשכית לשטח המרפסת. לא ניתן לאשר בניה שאינה למרפסות מחוץ לקוי הבניין. - מבוקשות מרפסות בחזית האחורית שאינן עקביות בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא צורפה פריסת גדרות שלמה לבקשה. לא נראים מפלסי פיתוח השטח, הקק"ט בחתכים, לא ניתן לבדיקה.		X
פיתוח שטח /גדרות		X
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
חצר אנגלית	X	
בנייה במרווחים		X
מבוקשת בניית "קורה דקורטיבית" בדופן הבניין אשר אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה לבניה במרווחים. לא ניתן לאשר.		X
לא נראות כלל המערכות הסולאריות של הבניין.	X	
מערכות סולאריות	X	
מסתורי כביסה	X	
לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	X	
מזגנים	X	
לא נראה כלל מיקום מעבי המזגנים עבור הבניין.	X	
דודי אגירה	X	
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	X	

הערות נוספות:

1. הבקשות להיתרי בניה ברחוב קפלן 3, 5, 7, 9 הינן בקשות להריסה ובנייה חדשה שהוגשו גם מכוח תמ"א 38. בקשות אלו הוגשו בהסתמך על מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 בתחום רובע 5 ו-6 כפי שבאה לידי ביטוי בתנאים המגבילים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 לעת הכנתה של תוכנית תא/4320 (רובע 5,6). התנאים המגבילים פקעו במהלך חודש נובמבר 2022 אז הוועדה המקומית קיבלה החלטה כי עם פקיעתם של התנאים יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה

- המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.
2. אף על פי כן, מגרשים אלו לא נכללו בסופו של יום בתחום תוכנית תא/4320 כפי שהופקדה על ידי הוועדה המקומית (27.12.2022) מאחר ומדובר במקבץ מגרשים ביעוד קרקע מע"ר מטרופוליני ע"פ תא/5000 (בנוסף למגרש ברחוב קפלן 13 שם קיימת בקשה נוספת מכח תמ"א 38 וקפלן 11 שאינו בהליך רישוי בניה). בעלי העניין לא הגישו התנגדות לתכנית. ביום 29.12.2025 החליטה הוועדה המחוזית על אימוץ תכנית רובע 5-6 לסמכותה והעברתה לשמיעת התנגדויות. בשלב זה התכנית ממתונה לשמיעת התנגדויות נוספות שהוגשו לאחר פרסום לפי סעיף 106ב לחוק.
 3. מאחר והתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, אשר אושרו עם פקיעתם כמדיניות תמ"א 38 לתחום התכנית, נועדו לזמן קידום התכנית ועל מנת שלא לסכל את הכנתה, בשעה שהמגרשים הנ"ל לא נכללו בתכנית, נדרשה בחינה תכנונית פרטנית לצורך בחינת הבקשות להיתר שהוגשו מכח תמ"א 38 והפעלת שיקול דעת לאחר בחינה תכנונית יסודית של מקטע הרחוב על מנת לגבש המלצה לוועדה.
 4. לאחר בחינת כלל ההיבטים התכנוניים הרלוונטיים, נמצא כי בניה חדשה מכח תמ"א 38 בתחום מקטע זה מתאימה לבינוי בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5-6 אך בשילוב מסחר בקומת הקרקע וצירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ומתן זיקת הנאה לציבור. מבדיקות שנערכו נמצא כי ניתן להתיר את תוספת השימוש המסחרי מכח תכנית G חלק 4 - סעיף 6 א.בכפוף לאישור הוועדה המחוזית אשר תמכה עקרונית בתוספת המסחר וקביעת זיקת הנאה.
 5. החל מחודש יולי 2025 נעשו ניסיונות מול מבקשי ההיתר להתאים את הבקשות להיתר בהתאם לאמור לעיל תוך בחינת אופן ניצול הזכויות מכח תמ"א 38 באופן מיטבי, בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5 ובכפוף למגבלות אזור ההכרזה. מבקשי ההיתר ברחוב קפלן 13 התאימו את הבקשה לחוות דעת הצוות אך יתר המבקשים מיאנו לפעול בהתאם.
 6. במקביל לניסיונות לתיקון הבקשות טרם שיבוצם לדיון בוועדה, ביום 18.03.2026, החליטה ועדת המשנה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את הכנתה של תוכנית חדשה אשר תכלול גם מגרשים אלו, וכן לקבוע תנאים מגבילים חדשים לפי סעיף 78 לחוק. בהתאם להמלצה זו, לא יינתנו במגרשים המדוברים היתרי בנייה, למעט בקשות הכוללות חזית מסחרית (בכפוף לאישור הוועדה המחוזית), שמירת מרווח קדמי פנוי מבנייה ובכפוף לתיאום תכנוני.
 7. בגין החלטה זו פנו מבקשי ההיתר ביום 23.4.26 לוועדה המחוזית בבקשה להחרגה ומתן זכות טיעון טרם קבלת החלטה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. בשלב זה הוועדה המחוזית טרם דנה בהמלצת הוועדה להכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים כמבוקש.
 8. בנוסף, הוגשו עררים לפי סעיף 157(א) לחוק לאור אי מתן החלטה בבקשות להיתר. בהתאם להחלטת ועדת הערר, לאחר שנמסר כי דיון בבקשות יתקיים ביום 10.6.2026, קבעה ועדת הערר כי יש למצות את ההליך בפני הוועדה המקומית ורק לאחר מכן במידת הצורך להגיע לדיון בוועדת הערר.
 9. בהעדר כוונה מטעם מבקשי ההיתר לפעול לתיקון הבקשות בהתאם לחוו"ד הצוות ותכנית המתגבשת, הבקשות להיתר משובצות לדיון עם המלצה שלילית.
 10. נבדקה תכנית אדריכלית שאושרה בידי מכון הרישוי הנמצאת במגירה 2500 מ - 27/02/2025, מאחר ונמצא כי לא ניתן לאשר את הבקשה בשל הנקודות המצוינות מטה לא נפתחה ה-100 לעדכון.
 11. בהתאם למסמכים שנטענו למערכת, בתיאום מוקדם שבוצע מול חברת נ.ת.ע התקבלה תשובתם כי בטרם קבלת החלטה בבקשה להיתר יש להשלים תכנון קונסטרוקטיבי של קומת המרתף ואופן ביסוסה וביצועה לבחינת נת"ע, וככל הנדרש ולהמציא מסמכים שמעידים על כך שלא תיווצר פגיעה במנהרות הרק"ל והתחנה הסמוכה. - הדבר לא נעשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 9 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 13 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 22 יחידות דיור סך הכל
3	חריגה בקו בניין צדדיים עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.6 מ'

#	הקלה
4	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 5 מ' במקום 6.2 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
3	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
4	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 30/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 03.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה מ - 21.4.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 21.4.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 22 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
23.65 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חסר:
20.66 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת אגף התנועה

מבחינה תנועתית אין אפשרות לאשר כניסה למגרש מרחוב קפלן מסיבות הבאות:
1. רחוב קפלן הינו ציר תנועה מאסף מרכזי עם נפחי תנועה משמעותיים
2. המגרש נמצא בקטע באורך כ - 150 מ' בין 2 צמתים מרומזרים קפלן - לסקוב - דובנוב וקפלן-אבן גבירול.
התרת כניסה למגרש הנ"ל תהווה הפרעה חמורה לזרימת תנועה בקטע זה ותגרום בוודאות להפחתת קיבולת בהם ויצירת חסימות לתנועה בצירים לסקוב-דובנוב ואבן גבירול

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **20.66** מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונות(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד...

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 27.04.2025

חוו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך: 21/4/25 בבית משותף, ובו 22 דירות, מוצג ח. אשפה עם כלי אצירה נדרשים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 06.02.2024

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 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 12,040.00. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 7,840.00 יינטעו עצים ברחבי העיר. מבוקשת כריתת עץ צעיר מס' 108 בשטח ציבורי, כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 27.04.2025

חוו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך: 21/4/25 מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.09.2023

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 בנימינה	3.00	16.00	2.00	כריתה	
2	פיקוס בנימינה	3.00	15.00	2.00	כריתה	
3	פלומריה ריחנית	6.00	26.00	5.00	כריתה	3,311.00
4	פלפלון דמוי אלה	4.00	13.00	2.00	שימור	255.00
5	חלבולב רותמי	4.00	13.00	2.00	שימור	255.00
6	ברוש מצוי	9.00	32.00	2.00	שימור	4,920.00
7	ברוש מצוי	9.00	27.00	2.00	שימור	2,335.00
8	ברוש מצוי	9.00	40.00		שימור	
9	רובינה בת שיטה	9.00	17.00	5.00	שימור	572.00
10	פלפלון דמוי אלה	7.00	56.00	12.00	שימור	2,363.00
24	פיקוס בנימינה	13.00	43.00	7.00	כריתה	8,360.00
101	פיקוס החורש	13.00	34.00	8.00	שימור	2,613.00
102	דורנטה מצויה	5.00	16.00	4.00	שימור	145.00
103	פיקוס בנימינה	6.00	27.00	4.00	שימור	1,099.00
108	חייש בונגה	4.00	7.00	3.00	כריתה	369.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
109	מייש בונגה	8.00	25.00	3.00	שימור	6,280.00
110	מייש בונגה	7.00	13.00	5.00	שימור	1,698.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.04.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 22.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 634 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1.מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימים פילרים של תשתיות בחלקה 635 בגוש 6111 ביעוד דרך, סומן להעתקה לגבולות מגרש.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

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

הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 19.02.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 22 יח"ד, כפי שהוגשה שכן:

- לאור סעיף 22 להוראות תמ"א 38 ובחינה פרטנית של המבוקש על רקע נתוניו הספציפיים של המגרש, מיקומו וסביבתו הקרובה, עולה צורך תכנוני להסדיר מסחר במקטע הרחוב לרבות פינוי מרווח קדמי בין קו מגרש לקו בניין וצירופו למדרכה על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור. בהיעדר שיתוף פעולה מטעם מבקשי ההיתר לתקן את הבקשות בהתאם להנחיית הצוות, מומלץ לדחות את הבקשות ולהסדיר סוגיות אלו במסגרת התכנית המקודמת.
- מבוקשים מגורים בשטחים נלווים ליחידות דיור בקומת המרתף, בחריגה מהוראות תכנית ע'1'
- מבוקשת קומת גג חלקית בתכנית גדולה מהניתן לאישור
- גובה קומת הגג החלקית בחריגה
- מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקש מעקה מסגרות בלבד בקומת הגג העליון, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקשות מרפסות באורך הגדול מ-2/3 מאורך החזית, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- עיצוב המרפסות בחזית הקדמית אינו עקבי, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקשת בניית קורה המשכית לשטח המרפסת. לא ניתן לאשר בניה שאינה למרפסות מחוץ לקוי הבניין.
- מבוקשות מרפסות בחזית האחורית שאינן עקביות בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- לא צורפה פריסת גדרות שלמה לבקשה, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראים מפלסי פיתוח השטח, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראה קק"ט בחתכים, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- מבוקשת בניית "קורה דקורטיבית" בדופן הבניין אשר אינה עומדת בתקנות הכנון והבניה לבנייה במרווחים.
- לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- לא נראות כלל המערכות הסולאריות של הבניין.
- לא נראה כלל מיקום מעבי המזגנים עבור הבניין.
- לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון: להוציא מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה על מנת לבחון לראות איך אפשר לראות את האירוע יותר טוב. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

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

מספר בקשה	24-1796	תאריך הגשה	23/12/2024	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	קפ"ל אליעזר 9	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	6111/253	תיק בניין	0445-009
מס' תב"ע	9087, 9086, 2397, 1137, תמ"א 3/38, תת"ל/71ב	שטח המגרש	509.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט קפ"ל 9-3 ת"א בע"מ	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אברהם ברקת	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	שמעון רוזין	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	אסתר רוזין	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	יורם מובשוביץ	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	נורית לונדון	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	דוד קסלר	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	דניאל פלג	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	דנה גרימברג	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	יותם פלג	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	חיים גלוסקא	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	רפאל טאומן	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	יצחק טאומן	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	דליה ברקת	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	רחל גלוסקא	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	יצחק טאומן	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	רון מישאל	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
בעל זכות בנכס	דב ליפשיץ	קפ"ל אליעזר 9, תל אביב - יפו 6473410
עורך ראשי	יפתח חיינר	תרשיש 11, קיסריה 32587
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי פולונסקי	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 18 יח"ד, כמפורט:

1. בקומת המרתף: 10 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-3 חללים נלווים ל-4 יחידות הדיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדיור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות, מתקנים טכניים משותפים לרבות חדר שנאים, חדר מונים, מאגר מים וחדר משאבות.

2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.
3. בקומות 1,2,3: 3 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
4. בקומה 4: 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ו-2 מרפסת גזזטרה, ו-1 יח"ד בחזית האחורית עם ממ"ד, מסור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
5. בקומה 5: 3 יח"ד בכל קומה, 2 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה, 1 יח"ד בחזיתה אחורית עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות.
6. בקומת גג חלקית (קומה 6): 1 יח"ד, עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
7. על הגג העליון: גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטחה דירה, 10 מערכות סולאריות, גנרטור, 7 מעבי מזגנים ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
9. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מיים ופיר אוורור מרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, פירי כניסה ויציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1018	1954	לבניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 5 יח"ד.
		235	1954	לשינויים בבניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 5 יח"ד. הכוללים: הוספת קומת גג חלקית (קומה 4) עבור 1 יח"ד. שינוי מיקום המקלט במרתף בקומת העמודים: תוספת יח"ד (2 יח"ד בקומה) בקומה א ו-ב: שינויים בשטחי 2 יח"ד בקומה. סה"כ בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד.
		3391	1955	לשינויים והוספה בקומה ג' מדירה אחת ל-2 יחידות דיור סה"כ בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "קרית מעון בע"מ" ובחכירות פרטיות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כח הבעלים וכל החוכרים בנכס הרשום.

בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

עמ' 232

מידע: 23-01077 רישוי: 24-1796 ת.בניין: 0445-009

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: מ', ג', 1137, 2397 תמ"א 38 במדיניות שפורסמה לפי סעיפים 77 ו- 78, רובע 5 ו-6 במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר - רחוב לא ראשי, אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות: קווי בניין: קדמי דרומי לקפלן: צדדיים: אחורי:	לפי תכנית מ': 5 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 6). + חדר יציאה לגג לפי "ג" לפי מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו- 6. עד 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
	בהתאם לתכנית מ' ו-2397: 4.00 מ' אחרי הפקעה של 1.000 מ' 3.6 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38: 3.00 מ' 6.00 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38: 5.00 מ'	4.00 מ' 3.00 מ' צד מזרח 2.65 מ' צד מערב עבור בליטה דקורטיבית 5.00 מ'	עבור בליטה דקורטיבית ניתן תנאי לתיקון בהתאם למדיניות תמ"א 38 בוצע פרסום והמבוקש במסגרת השטחים הניתנים - ניתן לאחר
זכויות בניה-שטחים כוללים: שטח המגרש: 509 מ"ר	לפי תכנית מ': 148% משטח המגרש = 753.32 מ"ר + שטחי שירות לפי תכנית מ' לפי תמ"א 38 תיקון 3א' 13 מ"ר ממ"ד עבור כל אחת מ- 8 יח"ד בהיתר = 104 מ"ר + 3.5 קומות בשטח קומה מורחבת (= 212.92 מ"ר) = 745.22 מ"ר סה"כ: 1,602.54 מ"ר + ממ"דים/ממ"קים ושטחי שירות לפי תכנית מ'	על פי חישובי עורך 1512.17 מ"ר שטחים כוללים.	
מס' יחידות	לפי תכנית מ'		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מותר:	(מקדם צפיפות: 63מ"ר) 8.07 יח"ד + לפי תמ"א 38 (מקדם הצפיפות 80 מ"ר): 20=1,602.54/80 יחידות דיור	18 יח"ד	ניתן לאשר בהתאם למדיניות תמ"א 38
קומת הקרקע: רצועה מפולשת.	מילוי קומת עמודים בתנאי- שמירת רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו הבניין המותר.	בהתאם	ללא מסחר ושמירת מרווח קדמי מקו בניין לקו מגרש פנוי מבניה – כמפורט בהערות.
שטח דירה בקומת הקרקע	לפי תנאים מגבילים לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים עיקריים.	מוצעות 3 יחידות דיור בקומת הקרקע. שטח בהתאם.	
גובה קומה טיפוסית	לפי תנאים מגבילים לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.	בהתאם.	
תכליות מותרות	בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	מגורים	לא מוצע מסחר – כמפורט בהערות.
קומת גג חלקית מתמ"א 38: מגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78			
תכסית	65% מתכסית הקומה שמתחתיה = 149.5 מ"ר	בהתאם למדידה גרפית 150 מ"ר	בחריגה. ניתן תנאי לתיקון
קונטור הקומה	לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית.	בהתאם	
גובה הבנייה ברוטו	4.50 מ'	4.80 מ'	בחריגה. ניתן תנאי לתיקון
נסיגות ממעקה הגג	3.00 מ' - קו חזית קדמית. 2.00 מ' - קו חזית קדמית.	3.00 מ' בחזית הקדמית 2.65 מ' בחזית האחורית	
מצללה			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח: נסיגות: גובה: פרט:	50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בהתאם בהתאם בהתאם בהתאם	
מרפסות (בהתאם למדיניות תמ"א 38) שטח קווי בליטה: קדמי / אחורי	בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל הדירות ולא מעבר ל 14 מ"ר לדירה. 1.60 מ'	עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-7 מ"ר ליח"ד. 1.60 מ' בהתאם.	

הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 6.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם. מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. ניתן תנאי לתיקון.
בנוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	מבוקש מעקה מסגרות בלבד	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה. ניתן תנאי לתיקון.
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים.	בהתאם	
אורך המרפסות:	קדמיות 2/3 מאורך החזית.	מבוקשות מרפסות באורך הגדול מ- 2/3 מאורך החזית.	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
		עיצוב המרפסות בחזית האחרית אינו עקבי ומבוקשת בניית קורה בהמשך	בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.

עמ' 235

מידע: 23-01077 רישוי: 24-1796 ת.בניין: 0445-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		למרפסות.	ניתן תנאי לתיקון.
חומרי גמר:	לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	בהתאם	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות + 4 קומות חנייה.	קומת מרתף 1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחי שירות/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחי שירות/ מגורים בשטח נלווה ליח"ד	לא ניתן לאשר מגורים בשטח נלווה ליח"ד. ניתן תנאי לתיקון
גובה קומות	קומה עליונה: 4.00 מ' נטו	3.42 מ'	
תכסית	לפי תמ"א 34 יש להותיר 15% לחלול מי נגר המהווים 97.65 מ"ר במגרש.	תכסית החלחול בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת		X
פיתוח שטח/ גדרות		X
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
חצר אנגלית	X	
מערכות סולאריות		X
מסתורי כביסה		X
מזגנים		X
דודי אגירה		X

הערות נוספות:

- הבקשות להיתרי בניה ברחוב קפלן 3, 5, 7, 9 הינן בקשות להריסה ובנייה חדשה שהוגשו גם מכוח תמ"א 38. בקשות אלו הוגשו בהסתמך על מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 בתחום רובע 5 ו-6

- כפי שבאה לידי ביטוי בתנאים המגבילים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 לעת הכנתה של תוכנית תא/4320 (רובע 5,6). התנאים המגבילים פקעו במהלך חודש נובמבר 2022 אז הוועדה המקומית קיבלה החלטה כי עם פקיעתם של התנאים יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.
2. אף על פי כן, מגרשים אלו לא נכללו בסופו של יום בתחום תוכנית תא/4320 כפי שהופקדה על ידי הוועדה המקומית (27.12.2022) מאחר ומדובר במקבץ מגרשים ביעוד קרקע מע"ר מטרופוליני ע"פ תא/5000 (בנוסף למגרש ברחוב קפלן 13 שם קיימת בקשה נוספת מכח תמ"א 38 וקפלן 11 שאינו בהליך רישוי בניה). בעלי העניין לא הגישו התנגדות לתכנית. ביום 29.12.2025 החליטה הוועדה המחוזית על אימוץ תכנית רובע 5-6 לסמכותה והעברתה לשמיעת התנגדויות. בשלב זה התכנית ממתונה לשמיעת התנגדויות נוספות שהוגשו לאחר פרסום לפי סעיף 106ב לחוק.
3. מאחר והתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, אשר אושרו עם פקיעתם כמדיניות תמ"א 38 לתחום התכנית, נועדו לזמן קידום התכנית ועל מנת שלא לסכל את הכנתה, בשעה שהמגרשים הנ"ל לא נכללו בתכנית, נדרשה בחינה תכנונית פרטנית לצורך בחינת הבקשות להיתר שהוגשו מכח תמ"א 38 והפעלת שיקול דעת לאחר בחינה תכנונית יסודית של מקטע הרחוב על מנת לגבש המלצה לוועדה.
4. לאחר בחינת כלל ההיבטים התכנוניים הרלוונטיים, נמצא כי בניה חדשה מכח תמ"א 38 בתחום מקטע זה מתאימה לבינוי בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5-6 אך בשילוב מסחר בקומת הקרקע וצירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ומתן זיקת הנאה לציבור. מבדיקות שנערכו נמצא כי ניתן להתיר את תוספת השימוש המסחרי מכח תכנית G חלק 4 - סעיף 6 א.בכפוף לאישור הוועדה המחוזית אשר תמכה עקרונית בתוספת המסחר וקביעת זיקת הנאה.
5. החל מחודש יולי 2025 נעשו ניסיונות מול מבקשי ההיתר להתאים את הבקשות להיתר בהתאם לאמור לעיל תוך בחינת אופן ניצול הזכויות מכח תמ"א 38 באופן מיטבי, בהתאם לנפחי הבניה של תכנית רובע 5 ובכפוף למגבלות אזור ההכרזה. מבקשי ההיתר ברחוב קפלן 13 התאימו את הבקשה לחוות דעת הצוות אך יתר המבקשים מיאנו לפעול בהתאם.
6. במקביל לניסיונות לתיקון הבקשות טרם שיבוצם לדיון בוועדה, ביום 18.03.2026, החליטה ועדת המשנה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את הכנתה של תוכנית חדשה אשר תכלול גם מגרשים אלו, וכן לקבוע תנאים מגבילים חדשים לפי סעיף 78 לחוק. בהתאם להמלצה זו, לא יינתנו במגרשים המדוברים היתרי בנייה, למעט בקשות הכוללות חזית מסחרית (בכפוף לאישור הוועדה המחוזית), שמירת מרווח קדמי פנוי מבנייה ובכפוף לתיאום תכנוני.
7. בגין החלטה זו פנו מבקשי ההיתר ביום 23.4.26 לוועדה המחוזית בבקשה להחרגה ומתן זכות טיעון טרם קבלת החלטה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. בשלב זה הוועדה המחוזית טרם דנה בהמלצת הוועדה להכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים כמבוקש.
8. בנוסף, הוגשו עררים לפי סעיף 157(א) לחוק לאור אי מתן החלטה בבקשות להיתר. בהתאם להחלטת ועדת הערר, לאחר שנמסר כי דיון בבקשות יתקיים ביום 10.6.2026, קבעה ועדת הערר כי יש למצות את ההליך בפני הוועדה המקומית ורק לאחר מכן במידת הצורך להגיע לדיון בוועדת הערר.
9. בהעדר כוונה מטעם מבקשי ההיתר לפעול לתיקון הבקשות בהתאם לחוו"ד הצוות ותכנית המתגבשת, הבקשות להיתר משובצות לדיון עם המלצה שלילית.
10. נבדקה תכנית אדריכלית שאושרה בידי מכון הרישוי הנמצאת במגירה 2500 מ - 27/02/2025, מאחר ונמצא כי לא ניתן לאשר את הבקשה בשל הנקודות המצוינות מטה לא נפתחה ה-100 לעדכון.
11. בהתאם למסמכים שנטענו למערכת, בתיאום מוקדם שבוצע מול חברת נ.ת.ע. התקבלה תשובתם כי בטרם קבלת החלטה בבקשה להיתר יש להשלים תכנון קונסטרוקטיבי של קומת המרתף ואופן ביסוסה וביצועה לבחינת נת"ע, וככל הנדרש ולהמציא מסמכים שמעידים על כך שלא תיווצר פגיעה במנהרות הרק"ל והתחנה הסמוכה. - הדבר לא נעשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

#	הקלה
2	תוספת 9 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 18 יחידות דיור סך הכל
3	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.0 מ' במקום 3.6 מ'
4	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 5 מ' במקום 6.2 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
3	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
4	אינה הקלה, אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 08/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 03.06.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26.06.2025

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 18 יחידות דיור (16 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:

18.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע בחזית הבניין

18 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חסר:

18.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

הערות:

לא ניתן לתכנן חניות אופנועים בקומת קרקע בחזית הבניין. ניתן לתכנן ברצועת צד פנימה.
ניתן לתכנן 2 מקומות חניה לאופנועים ולא 4 (לפי 1 מ"ח לאופנועה לכל 10 מ"ח לרכב פרטי)

לאחר השלמת החומר ותיקונים הנדרשים יש לטעון תכנית אדריכלית מתוקנת במגירה 2500 ולרשום פניה לתחנת תנועה.

אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 30.01.2025**בית משותף ובו 18 דירות, מוצג חדר אשפה כלי אצירה נדרשים:**

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תיקונים:

1. יש להציג את כלי האצירה הנדרשים.
 2. יש להציג את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)
 3. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז,
 4. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
 5. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
 6. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
 7. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
- איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

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

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני ריטמן 03.04.2024

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 16,059.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 13,259.00 לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 3 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.

מבוקשת כריתת עץ מספר 108 בשטח ציבורי, הטען אישור חיים גבריאלי. בתאריך: 13.3.24

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) אדמה גננית רציפה בחזית לרחוב. לא יאושר פתח ציוד חדר טרפו או חניות אופניים/אופנועים בשטח הגיבון. נוסף תנאי טכני.

יש להציג בתוכנית הראשית (מוצג 100) סכמת חלחול של 15 אחוז חלחול כולל חישוב.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 30.01.2025**תיקונים:**

1. לא ניתן למקם רחבת חניית אופניים בשטח רצועת הגיבון (2 מטר ראשונים לרחוב)
 2. פתח הכנסת ציוד חדר טרפו- בבקשה תצמידו לגבול מגרש צדי
 3. תצהיר רחוב דרך גישה במוצג 500. יש לטעון את הקובץ בפורמט של העירייה
 4. יש לשנות את מיקום או את דלת נישת הגז כך שלא תפנה לחזית הרחוב.
 5. יש להציג פריסת גדר קדמית בקנ"מ 1:100 - מבט מחוץ למגרש אל המגרש. הפריסה תכלול מפלסים ומפלסי הקרקע הטבעית והמתוכננת בציון חומרי גמר.
- יש להציג את כיוון פתיחת השערים - לא יאושרו שערים בעלי כנף הנפתחת בציר לכיוון השטח הציבורי.

ברובעים 3,4,5,6 יהיה גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.7 מטרים
6. יש להציג את פילר החשמל וגמל המים גם בשרטוט חזית.
7. יש לסמן 4 עצים חדשים לשתילה במיקום הולם בשטח חלחול או בבית גידול ולא ברדיוס שורשים של עץ לשימור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.09.2023

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

=====

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
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	מייש בונגה	7.00	8.00	3.00	כריתה	
2	פיקוס בנימינה	6.00	27.00	4.00	כריתה	1,099.00
3	פיקוס בנימינה	13.00	43.00	7.00	כריתה	8,360.00
4	פיקוס קדוש	13.00	34.00	8.00	כריתה	2,613.00
5	פיקוס בנימינה	4.00	20.00	2.00	כריתה	1,809.00
6	פיקוס בנימינה	4.00	20.00	2.00	כריתה	1,809.00
7	מייש בונגה	11.00	33.00	12.00	שימור	6,565.00
102	דורנטה מצויה	5.00	16.00	4.00	כריתה	
103	דורנטה מצויה	5.00	10.00	4.00	כריתה	
104	דורנטה מצויה	5.00	8.00	4.00	כריתה	
105	דורנטה מצויה	5.00	8.00	4.00	כריתה	
106	מייש בונגה	7.00	19.00	6.00	שימור	3,627.00
107	מישי בונגה	7.00	20.00	6.00	שימור	4,019.00
108	מייש בונגה	4.00	7.00	3.00	כריתה	369.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 24.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מאגר מים - תקין

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 08.08.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר בגוש 6111 חלקה 253 לצורך הפקעה תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.10.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 253 בגוש 6111 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה 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 והמבקשים ידרשו שוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי	לתעודת	גמר:
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.		
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.		

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 16.09.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 18 יח"ד, שכן:

- לאור סעיף 22 להוראות תמ"א 38 ובחינה פרטנית של המבוקש על רקע נתוני הספציפיים של המגרש, מיקומו וסביבתו הקרובה, עולה צורך תכנוני להסדיר מסחר במקטע הרחוב לרבות פינוי מרווח קדמי בין קו מגרש לקו בניין וצירופו למדרכה על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור. בהיעדר שיתוף פעולה מטעם מבקשי ההיתר לתקן את הבקשות בהתאם להנחיית הצוות, מומלץ לדחות את הבקשות ולהסדיר סוגיות אלו במסגרת התכנית המקודמת.
- מבוקשים מגורים בשטחים נלווים ליחידות דיור בקומת המרתף, בחריגה מהוראות תכנית עו'1
- מבוקשת קומת גג חלקית בתכנית גדולה מהניתן לאישור
- גובה קומת הגג החלקית בחריגה
- מבוקשים חלונות ויטרינה בשטח 1/3 המישור הבנוי, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקש מעקה מסגרות בלבד בקומת הגג העליון, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקשות מרפסות באורך הגדול מ-2/3 מאורך החזית, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- עיצוב המרפסות בחזית הקדמית אינו עקבי, בחריגה מהנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה.
- מבוקשת בניית קורה המשכית לשטח המרפסת. לא ניתן לאשר בניה שאינה למרפסות מחוץ לקווי הבניין.
- מבוקשות מרפסות בחזית האחורית שאינן עקביות בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- לא צורפה פריסת גדרות שלמה לבקשה, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראים מפלסי פיתוח השטח, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראה קק"ט בחתכים, לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- מבוקשת בניית "קורה דקורטיבית" בדופן הבניין אשר אינה עומדת בתקנות הכנון והבניה לבנייה במרווחים.
- לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- לא נראות מערכות הסולאריות עבור כל יחידות הדיור בבניין. ולא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.

עמ' 241

מידע: 23-01077 רישוי: 24-1796 ת.בניין: 0445-009

- לא נראה מיקום מעבי המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון: להוציא מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה על מנת לבחון לראות איך אפשר לראות את האירוע יותר טוב. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

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

מספר בקשה	25-0753	תאריך הגשה	09/04/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ירמיהו הנביא 46	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6959/8	תיק בניין	0199-046
מס' תב"ע	3616 א, 58, ע1, תמ"מ 2/5	שטח המגרש	340.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	פן אלכסנדר 16, תל אביב - יפו 6964118
בעל זכות בנכס	חנה מובשוביץ	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	אורה ברפמן	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	גלעד מובשוביץ	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	דפנה ברפמן	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	דורון אורי מובשוביץ	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	ישי ברפמן	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	אורי גת	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	יהודית גלעדי	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	תמר ברפמן	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	איילה רהב	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	עמיר מובשוביץ	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	רון ברפמן	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	שגיב אלמליח	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	ראובן שפירא	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	גיל ווקנין	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
בעל זכות בנכס	מיקי מריה יאטקובסקי	ירמיהו הנביא 46, תל אביב - יפו 6259436
עורך ראשי	אוהד וסרמן	כצנלסון 45, גבעתיים 5321611
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	ידין גיא	פן אלכסנדר 16, תל אביב - יפו 6964118

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 6 יח"ד וחנות בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם ירמיהו 48 והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. בקומת המרתף 1:- שטח נלווה לחנות בקומת הקרקע, המוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך החנות, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, המוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה, חצר אנגלית לדירה, חדר ל-6 זוגות אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, 6 מחסנים דירתיים. בקומת הקרקע: חנות עם קומת גלריה, ממ"מ, גינה מוצמדת במרווח האחורי ושטח נלווה במרתף, יחידת

דיוור אחת עם שטח נלווה במרתף, חדר אשפה, חדר גז, לובי כניסה משותף.
בקומות א'-ה': בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל יח"ד.
בקומת הגג החלקית: יח"ד אחת עם ממ"ד ושתי מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמית והאחורית.

בגג העליון: גג טכני משותף עם גישה מחדר המדרגות הכלליף מעבי מזגנים, קולטים סולאריים, גנרטור ופירים טכניים.

בחצר: במרווח הקדמי מדרכה בזיקת הנאה לציבור כחלק מרחוב ירמיהו, במרווח הצדדי גמל מים, פתחי אוורור למרתף, חניה ל-2 אופנועים ול-6 זוגות אופניים, במרווח האחורי חצר פרטית מוצמדת לדירה.

סה"כ בבניין החדש 12 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכולל חנות בקומת הקרקע, 6 יח"ד ומקלט ומחסן במרתף. (מבוקש להריסה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		612	8.11.1968	בניין מגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכולל חנות בקומת הקרקע, 6 יח"ד ומקלט ומחסן במרתף.

בעלויות:

לפי רישוח בנסח טאבו הנכס מהווה בית משותף בן 10 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י עו"ד אלמוג שוורצמן מיופה כוח הבעלים של 6 חלקות משנה בשלמות (יחד הם הבעלים של 73.8% מהשטח המשותף) וע"י מורשה חתימה מטעם חברת ידן גרופ יזום ובנייה בע"מ - גיא ידן. לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי סעיף 26ב' 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 תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר.	6 קומות + קומת גג חלקית מבוקש יציע בהתאם למותר.	
קווי בניין קדמי צפוני:	4.00 מ' השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית,	4.00 מ' מסומנת זיקת הנאה במדרכה בהתאם לנדרש. ללא בנייה בתחום זיקת ההנאה, בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערבי: לאחור: קו בניין במקרה של קיר משותף:	גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. 2.50 מ' 4.50 מ' 0.00 מ' בקיר משותף. ניתן לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.	2.50 מ' 4.50 מ' (בהמשך לקיר משותף קיים) 0.00 מ' - הוצגה הסכמה פוזיטיבית של בעלי החלקה הגובלת בירמיהו 48.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	314.6 מתוך 1221 מ"ר שהם 25.8% מתוך השטחים המבוקשים מעל המפלס הקובע.	
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, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, נישת גז.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצר אחורית מוצמדת לדירה בקומת הקרקע.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, ב- 6 קומות ובקומה עליונה חלקית (לא כולל יחידה מסחרית בקומת קרקע) מ"ר 65 / מ"ר 1,221 = 19 יח"ד	12 יח"ד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ'	5.00 מ'	
	קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית: עד 3.30 מ'	3.30 מ'	
שימושים	מגורים ומסחר בקומת קרקע	מגורים ומסחר בקומת קרקע	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 13.35 מ"ר למרפסת	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	127.95 מ"ר מרפסות עבור 12 יח"ד = ממוצע 10.66 מ"ר מרפסת ליח"ד.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות אחידות בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית			
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	בהתאם למותר.	
נסיגות לחזית	3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	
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' כולל באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	גישה למתקנים טכניים משותפים דרך מדרגות משותפות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
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 האחורי. 2.80 מ' בחזית קדמית.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מעבי מזגנים לכל יחידות הדיור והמסחר בקומת הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מסתורי כביסה אחידים לכל יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות. מסתורי כביסה ליחידות הדיור בקומות הקרקע והגג החלקית בתחומי החצרות ומרפסות הגג.	
קומה מסחרית: חזית קדמית קומת הקרקע	שקופה ושאינה בולטת ממישור חזית הבניין. פיר לארובות אוורור.	בהתאם להוראות התכנית. פיר מנדוף למסחר בתחום חדר המדרגות.	

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	2.90 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שטח נלווה לחנות בקומת הקרקע, המוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך החנות, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, המוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה, חצר אנגלית לדירה, חדר ל-6 זוגות אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, 6 מחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	6 מחסנים דירתיים בשטח של 6.0 מ"ר כל אחד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	השטח הנלווה לחנות אינו עולה על שטח המסחר בקומת הקרקע.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	גישות לשטחים הנלווים באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה והחנות, בהתאמה.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 51 מ"ר	62 מ"ר מהמגרש פנוי מבינוי במפלס המרתף - 18% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח / גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
הדמיות	X	
חצר אנגלית	X	
דודי אגירה	X	
קולטים סולאריים	X	
פריסת גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.		
מפלס הכניסה לחנות בחזית הוא +4.25 מ', זהה לגובה המדרכה הסמוכה.		
מפלס ה-0.00 של הבניין הוא +4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5.		
ההדמיות מציגות גוונים וחומרי גמר בהתאם להנחיות המרחביות.		
גודל החצרות האנגליות תואם הנחיות מרחביות, אינו עולה על 10 מ"ר לחזית.		
פתרון לדוד אגירה לכל יחידות הדיור בבניין.		
13 קולטים סולאריים ל-12 יח"ד - ממוקמים בקומת הגג העליון - בהתאם למותר.		

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 3729 א'. 2. בהתאם לנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א', 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. 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.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניה קיר מלא בקו בנין 0 עם השכן

עמ' 248

מידע: 23-01129 רישוי: 25-0753 ת.בניין: 0199-046

#	הקלה
2	הקלה בתקן חניה 0 חניות במקום 14.6

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה רלוונטית, שכן תכנית 3616'א' מאפשרת בנייה בהמשך לקיר משותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת - כפי שהוצג במסמכי ההגשה.
2	ההקלה אינה רלוונטית. יש להסדיר את נושא החניה או לחילופין תשלום לקרן חניה מול מכון הרישוי לפני הדיון בבקשה.

תאריך הודעה אחרונה: 19/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 13.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 13.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - ותכנית אדריכלית מתכנית שהוטענה למוצג 2500 בתאריך 12/5/2026

=====

הבקשה כוללת : מבנה חדש ובו 12 יחידות דיור (יח"ד בשטח עד 120 מ"ר) ו- 162 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

16.24- מקומות חניה לרכב פרטי

1 - מקומות חניה לרכב נכים

2- מקומות חניה לאופנועים

12- מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0- מקומות חניה לרכב פרטי

0 - מקומות חניה לרכב נכים

2- מקומות חניה לאופנועים

12- מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

חסר:

16.24- מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

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

2. עבור 16.24 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 16.24 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

עמ' 249

מידע: 23-01129 רישוי: 25-0753 ת.בניין: 0199-046

מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 13.05.2026

בית משותף, ובו מ 10 עד 13 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 101 - 200 מ"ר:

כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר

1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר

כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

כלי אצירה מוצעים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

2 מכל אשפה כחולים בנפח 360 ליטר

1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 12/5/2026

תנאי טכני:

עבור המסחר יש להשלים הצגת אזור לאחסון קרטונים בתחום המגרש או בחדר האשפה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 15.07.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,405.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 4,305.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות

הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

נוסף תנאי טכני.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 13.05.2026

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 12/5/2026

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 19.06.2024

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	16.00	30.00	8.00	כריתה	3,391.00
2	אזדרכת מצויה	12.00	40.00	4.00	כריתה	1,507.00
3	אזדרכת מצויה	15.00	40.00	6.00	כריתה	1,507.00
5	ברכיטון אוסטרלי	11.00	40.00	6.00	שימור	13,816.00
6	קתרוסית מרובעת	7.00	10.00	3.00	שימור	414.00
7	קופניון אנקרדי	6.00	12.00	4.00	שימור	1,356.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 04.12.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 8 בגוש 6959 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 04.12.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 6 יח"ד וחנות בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם ירמיהו 48 והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ בבניין החדש 12 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 16.24 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,405.00.

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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-22.9.2024

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#	התנאי
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי
11	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי

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 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 6 יח"ד וחנות בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם ירמיהו 48 והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ בבניין החדש 12 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 16.24 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,405.00 ₪.

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

#	תנאי
	המיוגן.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-22.9.2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי
11	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי

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	25-0383	תאריך הגשה	18/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	גור יהודה 9	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6108/367	תיק בניין	0526-009
מס' תב"ע	1,856,830,50,398,א3729 ע1	שטח המגרש	679.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	שקד מכבים רעות 14, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
בעל זכות בנכס	יורם בר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	קלריס פרץ	גור יהודה 9, תל אביב - יפו 6215817
בעל זכות בנכס	אסטאר שלומית תמיר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	ארנה תמיר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	מיכל מאיה וימר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	גלי פנט	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	חנה הרמולין	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	בנימין אקמן	גור יהודה 9, תל אביב - יפו 6215817
בעל זכות בנכס	מיכל תמיר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	אורלי דורון	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	אילון תמיר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	רון בנימין עדיני	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	רונית תמיר	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	מירה רקנאטי	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	יצחק פרץ	גור יהודה 9, תל אביב - יפו 6215817
בעל זכות בנכס	דוד אקמן	גור יהודה 9, תל אביב - יפו 6215817
בעל זכות בנכס	תמר אקמן	גור יהודה 9, תל אביב - יפו 6215817
בעל זכות בנכס	אורית טופף	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	סמדר אורפז	הירקון 5, בני ברק 5120125
עורך ראשי	זית שחף	חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריאל אלמי	מוזר יעקב 5, תל אביב - יפו 6296309

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכילה מקלט ומשרד אדריכלים.
הקמת מבנה חדש בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות ומעליהן חדר יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף.

בקומת המרתף התחתונה 3:- 7 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה, 5 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות.

בקומת המרתף האמצעית 2:- 9 מקומות חניה, 8 מחסנים דירתיים.

בקומת המרתף העליונה 1:- 6 מקומות חניה, חדר טרפו, חדר אופניים עבור 11 זוגות אופניים, 5 חניות אופנוע.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וחצרות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי, משרד לבעלי מקצוע חופשי עם חצר מוצמדת במרווח הצדדי המערבי, חדר אשפה, 2 נישות גז, חדר עגלות, לובי משותף, רצועה מפולשת הכוללת בתחומה תיבות דואר וחניה ל-8 זוגות אופניים.

בקומה א': 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית. ליחידת הדיור העורפית מדרגות פנימיות בתוך הדירה המובילות לקומה מעל (ב').

בקומה ב': 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית. בנוסף חדר שינה המוצמד ליחידת דיור בקומה א' באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירה.

בקומות ג'-ה': בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית.

בקומה ו': 2 יחידות דיור, עם ממ"ד בכל יחידה, מרפסת גזוזטרה ליחידה העורפית ומרפסת גג מוצמדת ליחידה הקדמית.

בקומה ז': יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה לגג פנימיות מתוך הדירה ומרפסת גג עורפית. בקומת הגג העליון: חדר יציאה לגג בשימוש חדר כושר לשימוש פרטי, מוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחת, עם מרפסת גג פרטית צמודת הכוללת ג'קוזי, גג טכני משותף עם גישה מחדר המדרגות הכללי, ועליו קולטי שמש, מעבי מזגנים וגנרטור.

בחצר: חצרות פרטיות מוצמדות לדירות הקרקע ולמשרד במרווחים הצדדיים והאחורי, רמפת ירידה לחניון במרווח הצדדי המזרחי, פירי אוורור צמודים לגבול המגרש המזרחי, מונה מים ראשי צמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי, חניה ל-2 זוגות אופניים המרווח הצדדי המערבי, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות במרווח הקדמי.

סה"כ בבניין החדש: 20 יחידות דיור, משרד בקומת הקרקע ו-22 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה.

מצב קיים:

מבנה קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מרתף המכיל משרד ומקלט. סה"כ 11 יח"ד בבניין. (מבוקש להריסה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		123	2.6.1961	בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. 10 יח"ד
		132	7.5.1962	שימוש חורג במרתף למשרד אדריכלים (כ-46 מ"ר).
		441	14.7.1962	תוספת יחידת דיור אחת בקומת הקרקע ותוספת שטח ליחידת הדיור הקיימת. סה"כ 11 יח"ד בבניין לאחר התוספת.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף, בן 13 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם המבקשת - יגאל אלמי ושות' בע"מ - וע"י מיופה כוחם של הבעלים של 9 חלקות משנה בשלמות, עו"ד אמיר קניגסברג. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' 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
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות חלקיות	6 קומות + 2 קומות חלקיות ומעליהן חדר יציאה לגג בגודל 46 מ"ר.	חדר יציאה לגג כתוצאה מניוד 46 מ"ר שטח עיקרי, הקיים בהיתר במרתף, למפלס הגג של קומת הגג העליונה, בהתאם לשיקול הדעת כנקבע בהוראות סעיף 4.1.2 ז' (בב') בתכנית 3729 א' התקפה. (ר' גם התייחסות לכך בהערות הנוספות)
ניוד שטח עיקרי מהמרתף	במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה במרתף שימוש עיקרי, שיהווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקרקע: (מחוץ לאזור ההכרזה) יותר ניוד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים: שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת-קרקעי בלבד. אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הוועדה המקומית (בין אן על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהקלה או פרסום. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.	משרד אדריכלים במרתף לפי היתר 132 משנת 1962. (כ-46 מ"ר) שימוש מרתף 1- לחנ"יה וחדר טרפו בלבד, בהתאם למותר. ניוד השטח נעשה בתיאום מוקדם עם צוות הרישוי. חדר יציאה לגג בגודל 46 מ"ר, בהתאם למותר.	
קווי בניין: קדמי דרומי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	3.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערבי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור:	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	664.53 מ"ר שהם 24.85% מהשטחים הבנויים 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.	3.0 מ' בהתאם לנדרש	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	משרד, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות, נישת גז.	משרד בקומת הקרקע - ניתן להמליץ לאישור - ראה הערות 1-2.
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	צמדת 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 90 . $30 \text{ יח"ד} = 2,673.95 / 90$ מ"ר	20 יח"ד בהתאם למותר.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	מגורים	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות.	עד 12 מ"ר למרפסת	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.	192 מ"ר מרפסות ל-20 יח"ד = 9.6 מ"ר מרפסת ליח"ד בממוצע, בהתאם למותר.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות זהות בטור אחיד רציף.	
קומות גג חלקיות			
תכנית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	תכנית בהתאם לנסיגות המותרות.	
נסיגות לחזית קדמית	3.00 מ' מקו החזית ב- 2 קומות הגג החלקיות	3.00 מ' מקו החזית ב- 2 קומות הגג החלקיות	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו החזית האחורית בקומת הגג העליונה	2.00 מ' מקו החזית האחורית בקומת הגג העליונה	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	עד 4.50 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר מדרגות משותף	
מצללה על הגג:			
נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	1.20 מ' ממעקה גג הבניין	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	3.00 מ'	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	ג'קוזי על הגג העליון.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה הבריקה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית ז. מיקום הבריקה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריקה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בהתאם למותר. נסיגות בהתאם למותר. בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכנו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	מעבי מזגנים על הגג העליון לכל יחידות הדיור.	
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 בבניין פרט ל: יח"ד אחת בקומת הקרקע.	יח"ד אחת - ניתן להסדיר בחצר. יידרש כתנאי טכני.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	עד 3.77 מ' בקומת מרתף עליונה עד 3.0 מ' בשאר הקומות	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומת המרתף התחתונה 3:- חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות. בקומת המרתף האמצעית 2:- חניה, מחסנים דירתיים. בקומת המרתף העליונה 1:- חניה, חדר טרפו, חדר אופניים, חניות אופנוע.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (19) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	13 מחסנים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר למחסן.	
תכסית	80% משטח המגרש לפי	שטחים חדירי מים בהיקף של	

עמ' 260

מידע: 24-00459 רישוי: 25-0383 ת.בניין: 0526-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
וניהול מי נגר:	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 = 101.85 מ"ר	101.85 מ"ר שהם 15% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
דודי אגירה	X	
קולטי שמש	X	

הערות נוספות:

1. להלן סיכומי פגישות ברישוי לעניין ניוד השטחים מהמרתף לקומת הגג העליונה הנוספת:

17/07/2022

1. בהתאם לתיק המידע הזכויות הן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מכיוון שהבניין המצוי בתחום תכנית 398 בנוי בהיתר 3 קומות על קומת עמודים וחלה על המגרש תכנית 830, לכן המגרש לא נכנס לתאורי המקום המפורטים בטבלת הזכויות לבניה הנמוכה.

2. לפי הוראות התכנית ניתן לנייד את השטח העיקרי הקיים בהיתר, בתנאים הבאים (סעיף 4.1.2.ז.3.ב):

א. ניתן לנייד את השטח באותו השימוש הקיים בהיתר ובאותו היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר- משרד במרתף לפי היתר 232 מ-1962 כ-46 מ"ר

ב. במקרה של ניוד, שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה עבור חניון תת קרקעי בלבד (לא יהיה ניתן לאשר בקומת המרתף העליונה שימושים נוספים לרבות מחסנים דירתיים, שטחים גלויים למגורים וכו')

ג. אופן העברת השטחים ייקבע לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.

23/04/2023

לבניין 46 מ"ר לניוד מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

בעבר נסגרו באופן חלקי קומות גג חלקיות באופן ראוי שבו המרקם הסביבתי לתחום אזור רובע 4 נשמר, כיום הוצגה חלופה נוספת לקומה חלקית נוספת עם נסיגה קדמית של כ-5 מטר ואחורית וצד כאשר המבנה צמוד למרווח הצדי מערבי. לא תאושר הצמדת הקומה הנוספת למרווח הצד באופן שהוצג, יש לייצר קומה נוספת של עד 46 מ"ר (הכוללת שטחי שירות/גרעין מדרגות וכד') עם נסיגות מכלל החזיתות באופן אשר משאיר את

חתך הרחוב וחזיתות הבניין זהות למרקם רובע 4. הנושא נבדק מול הנהלה בהתאם

1. 9.7.24.

1. קומת המרתף העליונה תהיה עבור חניה בלבד - לא יותרו חדרי טכניים, מחסנים מלבד חדר טרפו.
2. יישמרו נסיגות של הבניין המתוכנן לפי רובע 4. הניוד מבוקש בגג העליון יהיה בנסיגות של 1.2 ממעקה צד, 3 קדמי ו-2 אחורי. גובה הניוד ממפלס הרצפה ועד מעקה הגג 4.50 מ'.

2. במסגרת הבקשה מבוקש לנייד שטח עיקרי הקיים בהיתר מהמרתף (כ-46 מ"ר) בשימוש משרד לקומת הקרקע ועל-ידי כך "לשחרר" שטחים מותרים לבנייה בקומת הקרקע וניצול השטחים הנ"ל עבור חדר יציאה לגג ע"ג הגג העליון. יובהר כי המוצע התכנוני תואם את הנחיות צוותי הרישוי והתכנון שנמסרו לעורך הבקשה במסגרת פגישות ייעוץ מוקדמות כמפורט בסעיף 1 לעיל.

3. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור מגורים ב' לפי תכנית 50 התקפה, אשר הגדירה בין היתר את השימושים המותרים באזור. השימוש המבוקש בקומת הקרקע עבור משרד לבעלי מקצועות חופשיים תואם את רשימת השימושים המותרים לפי הוראות תכנית 50 התקפה ובכל מקרה, מותר גם לפי הוראות תכנית רובע 4 המאפשרת את ניצול השטח בהתאם לשימוש המאושר בהיתר.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 17.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 14.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 10.5.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 15.4.26

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 20 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו- 59 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

21.49 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:
0.49 מקום חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.49** מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו ובמצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 19.06.2025
בית משותף ובו 21 דירות מוצג ח. אשפה ובו כלי אצירה כנדרש.
המלצה: לאשר

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.01.2025

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 ז. העצים המאושרים לכריתה נמצאים במיקום מרתף מתוכנן או בקרבת הבנייה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 16,870.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס ₪ 13,370.00 ברחבי העיר.
עץ מספר 14 לשימור בסמוך למיקום גמל מים נדבק ומאושרת חפירת גמל מים בקרבתו בליווי האגרונום אמיתי לביא
הוצגו בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון ופרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 19.06.2025

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 15.06.2023

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
4	מגלון אפריקני	4.00	10.00	3.00	שימור	593.00
5	קופניון אנקרדי	3.00	5.00	1.00	שימור	136.00
6	בוהיניה מגוונת	6.00	15.00	2.00	שימור	250.00
7	פלפלון דמוי אלה	6.00	35.00	6.00	כריתה	1,892.00
8	פלפלון דמוי אלה	5.00	30.00	5.00	שימור	1,390.00
9	קתרוסית מרובעת	10.00	30.00	5.00	שימור	2,797.00
10	פלפלון דמוי אלה	5.00	15.00	5.00	כריתה	
11	פלפלון דמוי אלה	9.00	50.00	7.00	כריתה	3,862.00
12	פלפלון דמוי אלה	9.00	50.00	9.00	כריתה	3,862.00
13	אוגניה חד פרחית	5.00	10.00	2.00	כריתה	
14	פיקוס בנימינה	10.00	35.00	7.00	שימור	5,538.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	פיקוס השדרות	2.50	25.00	1.00	כריתה	1,146.00
17	פיקוס השדרות	2.50	25.00	1.00	כריתה	1,146.00
18	ברוש גדול פירות	7.00	25.00	3.00	כריתה	1,507.00
19	פלפלון דמוי אלה	6.00	20.00	5.00	כריתה	617.00
20	פיטוספורום יפני	5.00	15.00	2.00	כריתה	
21	פלפלון דמוי אלה	5.00	35.00	7.00	כריתה	2,838.00
22	פלפלון דמוי אלה	4.00	10.00	3.00	כריתה	
23	תמר מצוי	7.00	35.00	7.00	שימור	3,578.00
24	סייגרוס רומנזוף	7.00	25.00	4.00	שימור	1,587.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 23.12.2024)

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

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 17.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה -

מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" יש להציג אישור אגרונום לבדיקת תוכנית ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 367 בגוש 6108 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.12.2024)

המלצה לתת היתר
לא מתוכננים עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכילה מקלט ומשרד אדריכלים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות ומעליהן חדר יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף.

סה"כ בבניין החדש: 20 יחידות דיור, משרד בקומת הקרקע ו-22 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה.

2. אישור פתרון חלופי להסדרת 0.49 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - כיכר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,870.00 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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 חניית אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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

#	התנאי
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-22.8.2024
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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 בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הדירה בקומה א עם חדר השינה המוצמד בקומה ב' - על כל מפלסיה - תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
4	ו. המשרד בקומת הקרקע יירשם במשרד למקצוע חופשי בשטח שלא יעלה על 46 מ"ר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
	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: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכילה מקלט ומשרד אדריכלים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות ומעליהן חדר יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף.

סה"כ בבניין החדש: 20 יחידות דיור, משרד בקומת הקרקע ו-22 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה.

2. אישור פתרון חלופי להסדרת 0.49 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - כיכר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,870.00 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-22.8.2024
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הדירה בקומה א עם חדר השינה המוצמד בקומה ב' - על כל מפלסיה - תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליחיד בבניין בעתיד. ו. המשרד בקומת הקרקע יירשם במשרד למקצוע חופשי בשטח שלא יעלה על 46 מ"ר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	23-1214	תאריך הגשה	08/08/2023	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	חיים ואלישע 6	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6904/179	תיק בניין	0359-006	
מס' תב"ע	2710, 2720, 9009, 9087, ג, תמ"א/1,	שטח המגרש	284.00	
	תמ"א 3/38			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אופק בטאן בניה וייזום (1998) בע"מ	דרך עכו 178, קרית ביאליק 2723632
בעל זכות בנכס	אופק בטאן בניה וייזום (1998) בע"מ	דרך עכו 178, קרית ביאליק 2723632
עורך ראשי	יאיר זיק	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	שילר ערן	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניסים אבן חיים	בית אורן 18, גבעת אלה 3657000

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר בסעיף מס' 1 בהחלטה מס' 22 מתאריך 26/02/2025 ובמקומה לציין 8 יח"ד במקום 6 שצויינו בהחלטה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת הוועדה מס' 22 מתאריך 26/02/2025 אושר סעיף 1 לפיו מאשרים את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בבניין קיים בן 5 קומות. ובפירוט מהות הבקשה סעיף מס' 1 צויין: סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 6 יח"ד וזאת במקום 8 יח"ד כפי שפורט בגוף הדראפט ובהתאם לחישוב יח"ד שצויינו בכל קומה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לתקן טעות סופר בסעיף מס' 1 בהחלטת הוועדה מס' 22 מתאריך 26/02/2025 ולציין כי:
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 8 יח"ד

דרפט קודם

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

שינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, כמפורט:

1. חפירת קומת מרתף בחלק העורפי של המגרש עבור מאגר מים וחדר משאבות.
 2. כל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין, פתיחת מרפסות לחזית בקומות הקיימות, הקמת מגדל ממ"דים בחלק העורפי של הבניין.
 3. קומת הקרקע - יח"ד אחת. חלוקת שטח הקומה מחדש, הסדרת גרם מדרגות, מבואה ומעלית חדשים, הסדרת חדר אשפה, הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע, מסתור כביסה, ממ"ד .
 4. בקומה ראשונה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 5. בקומה שנייה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 6. בקומה שלישית חדשה - הקמת קומה חדשה בהיקף של הקומות התחתונות המורחבות עבור 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד לכל אחת ומסתורי כביסה. מרפסת לדירה קדמית בתוואי המרפסות בקומות הקיימות.
 7. בקומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של דירה דו מפלסית (ללא כניסה ממפלס זה) עם מרפסת וממ"ד עם גישה למפלס העליון ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה. הסדרת מחסן בחדר המדרגות.
 8. בקומת הגג החלקית - מפלס עליון של הדירה בקומה הרביעית עם כניסה מתוך המפלס.
 9. בגג העליון - מערכת סולארית משותפת לכל הדירות. גישה לגג העליון באמצעות סקילייט.
 10. בתחום שטח המגרש - הסדרת גינה פרטית, כניסה למאגר מים וחדר משאבות, גיבון משותף, נישא בבלוני גז, נטיעת עצים חדשים.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 8 יח"ד.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 3 יח"ד (בנוי בבנייה מדורגת).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
בניין בן קומה 1 - 3 חדרים.	19/05/1933	836	
הוספת חדר מדרגות ושטח פתוח בקומה א' והוספת קומה ב' המכילה 3.5 חדרים וחדר שירות.	30/11/1953	777	
שינויים בדירה בקומה ב' ע"י הריסת מחיצות והוספת קומה ג' המכילה 3.5 חדרים וחדר שירות (השלמת דירה בקומה ב').	15/11/1935	484	

בעלויות:

הנכס בבעלות של החברה אופק בטאן בנייה וייזום בע"מ. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם בעל זכות בנכס.

תוספות ושינויים לב העיר תכנית 2331,2720 , 2710- תכנית מעליות, תמ"א 38, מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6 (אזור מגורים מיוחד בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	4.00 מ' לרח' חיים ואלישע	1.80 מ' קיים + חיזוק	
צדדי מערבי	3.00 מ'	1.63 מ' - קיים + חיזוק	

עמ' 270

מידע: 21-02376 רישוי: 23-1214 ת.בניין: 0359-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מזרחי 3.00 מ'	1.66 מ' - קיים + חיזוק		
אחורי 5.00 מ'	5.00 מ'		
קווי בניין לממ"דים 2.0 מ' לצד 3.0 מ' לאחור 2.00 מ' 3.00 מ' התאמה למופקדת: קווי הבניין הינם על פי התכניות הראשיות. חריגה מקווי בניין תהיה לצורך תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעליות ומרפסות.	קיים + חיזוקים		
מספר קומות: לפי תכנית 2331: 5 קומות + חדר יציאה לגג מתכנית ג' מדיניות תמ"א 38 תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית 50%	התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית(ראה הערה מס' 1)	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 3 לפי מדיניות תמ"א 38: תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות + קומת גג חלקית בתכנית של 50% מתכנית הקומה שמתחתיה. התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 325% מגודל המגרש (מגרש עד 500 מ"ר), קטן ביניהם. בנוי קיים –כ- 360 מ"ר 200% - 720 מ"ר. 325% מגודל המגרש – 923	השלמת קומה שלישית ע"י שחרור שטחי ממ"דים מהקומות התחתונות. + תוספת עד 13 מ"ר ליח"ד קיימת. + 2 קומות חדשות + קומת גג חלקית (50%) 825 מ"ר - פורסמה הקלה לחריגה מתכנית המופקדת.	חריגה ממדיניות תמ"א 38 לרובע 5-6 (ראה הערה מס' 1)	

עמ' 271

מידע: 21-02376 רישוי: 23-1214 ת.בניין: 0359-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות:	מ"ר מספר יחידות בדיוור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיוור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 2 יח"ד בכל קומה + תוספת יחידת דיוור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = סה"כ: 5 יחידות דיוור חדשות התאמה למופקדת: מספר יחידות בדיוור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיוור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. סה"כ: 5 יחידות דיוור חדשות	8 יח"ד (3 קיימות + 5 חדשות)	
גובה קומה	3.30 מ' התאמה למופקדת: 3.40 מ'	3.30 מ'	
קומת הגג תכסית	עד 50% מקונטור הקומה שמתחת –לא כולל מרפסות	50% (ראה הערה מס' 1) 5.10 - 6.40 מ' לחזית	
נסיגות	3.00 מ' לחזית	4.50 מ'	
גובה הקומה ברוטו	4.50 מ' התאמה למופקדת: עד 65% בקונטור הקומה שמתחת. נסיגה - 3 מ' מחזית הקדמית. גובה הבנייה: 4.5 מ'		
מרפסות	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות. בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות.	מרפסות בתוואי המרפסות הקיימות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	התאמה למפקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.		
עיצוב החזית מרפסות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו' התאמה למפקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת התאמה למפקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.9 מ' ממפלס הרצפה. התאמה למפקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים התאמה למפקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.75 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים וחדר משאבות	
תכנית וניחול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 42.6 מ"ר	תכנית מבוקשת 18.7 מ"ר - 6.58%, המשאיר שטח חלחול של 93.42%	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
מרפסת	כן	מוצעות מרפסות לחזית בקומות החדשות בתוואי המרפסות הקיימות
פיתוח שטח/גדרות	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

במגרש קיים מבנה למגורים בן שתי קומות וקומת גג חלקית (בניה מדורגת) עבור 3 יחידות.
על המגרש חלה תכנית לב העיר 2331 ותכנית 2720 המתירות תוספת בניה עד לסך 5 קומות ויציאה לגג, כן חלה תכנית ג' המאפשרת חדר יציאה אחד לכל דירה בקומה עליונה בשטח של 23 מ"ר ובתכסית שלא תעלה על 50% משטח הגג.
הבקשה שבנדון הוגשה במסלול תמ"א 38 וכוללת בין היתר השלמת הקומה השלישית לקומה מלאה מורחבת, הוספת שתי קומות מלאות מורחבות וקומה חמישית בנויה בתכסית 65% עבור מפלס עליון של הדירה בקומה מתחת. סך הכל מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית בתכסית 65% עבור 8 יח"ד.
לפי הוראות סעיף 13 לתמ"א 38, מקום שקיימות זכויות בניה שטרם מומשו לפי תכנית מפורטת, לא ניתן להעניק היתר בניה מכח תמ"א 38 אלא על פי הוראות סעיפים 13(א)-(ג) לתמ"א, כאשר זכויות הבניה מכח תמ"א 38 מתקזזות למול זכויות הבניה מכח התכניות התקפות ואינן מצטברות.
בדיקה של הבקשה העלתה כי היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית לב העיר עולה על תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 11.2 לתמ"א 38 בעניין תוספת הקומות המוגבלת ל-2.5 קומות.
לאור עדכון מבקשת ההיתר וב"כ, עודכנה תכנית הבקשה (כולל צמצום שטח הבנייה על הגג ל-50% מתכסית הקומה מתחת) והוצג חישוב עורך הבקשה כי לאחר העדכון שנעשה סך הזכויות התקבלות מכח סעיף 11 לתמ"א 38 עולה על סך הזכויות הבלתי ממומשות במגרש ועל כן בהתאם לסעיף 13(ג) לתמ"א 38 ניתן לאשר השלמת זכויות בניה מכח סעיף 11 לתמ"א.
בהתאם לבקשה המתוקנת, לצורך מילוי הקומות החלקיות נעשה שימוש בשטח הרחבות מותר לפי תמ"א 38 בתחום קווי הבניין של סך הכל עד ל- 26 מ"ר לשתי יח"ד הקיימות, שוחררו שטחים עיקריים בקומות הקיימות לטובת ממ"דים שנויידו להשלמת קומה חלקית (קומה שלישית) ולקומת הגג החלקית.
אמנם מדיניות תמ"א 38 לאיזור זה לא התייחסה לאפשרות של הרחבות מכח תמ"א 38 אך לאור היקף השטחים המינורי המבוקש לצורך כך ולאור התוצאה התכנונית המתקבלת, מומלץ לאשר את הבקשה בגרסא זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 8 יח"ד
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
4	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד
5	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון מזרח
6	הקמת מעלית חיצונית במרווח צידי מערבי, הקטנת קו בנין מ 3 מ' עד 1.70 מ'
7	ניוד שטח עיקרי לאחר בניית ממ"דים אל קומת הגג הגדלה מ 50% ל 65%
8	חריגה באחוזי הבנייה מ- 200% משטח הבנוי הקיים במגרש
9	הקלה מגובה הבנייה על הגג.
10	הקלה לאי נסיגה מחזיתות צד בבני על הגג

תאריך הודעה אחרונה: 18/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.

#	התייחסות
4	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
5	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
6	אינה הקלה, המוצע תואם את המותר לפי תכנית מעליות 2710.
7	ניתן לאשר בתכנית 50%. לאחר תיקון התכנית צומצם שטח הבנייה על הגג ל-50% (ראה התייחסות בהערות - הערה מס' 1).
8	ניתן לאשר שכן הבקשה עומדת בתנאים בהם הוחלט לאפשר חריגה מהתכנית המופקדת בפרסום ההקלה לפי סעיף 97 לחוק.
9	ניתן לאשר את ההקלה מתכנית ג' לאור כך שתמ"א 38 מאפשרת דירת מגורים בקומת הגג ולשם כך נדרשת קומה גבוהה יותר.
10	ניתנת לאישור לאור מדיניות תמ"א 38 כך שתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת מאפשרת קומה חלקית ללא נסיגות גג בחזית הצד.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	סיון איזסקו - חיים ואלישע 10, תל אביב - יפו 6428810	דירתנו, ברחוב חיים ואלישע 10 פונה למערב וגובלת לכל אורכה בבניין בו מתוכננת להתבצע הבנייה. תכנית הבנייה המבוקשת כוללת בקשות להקלות שיובילו לפגיעה לא מידתית ו לא סבירה בדירתנו: מבוקשת בנייה בצמוד למגרש שלנו, מבלי לשמור על מרווח נאות. הנ"ל גורם לרעש, חסימת אור השמש, חסימת זרימת אוויר ופגיעה בפרטיות. 1. מסתורי כביסה: * הצללה/החשכה/חסימה של אור השמש אל דירתנו – בניית 2 טורים של מסתורי כביסה לכל גובה הבניין ובמרחק של 80 ס"מ מקצה גבול המגרש תוביל לחסימת אור השמש, באופן שיוביל להחשכה של הדירה גם בשעות היום, רעש ממנועי המזגנים אשר ימוקמו בתוך מסתורי הכביסה הנ"ל, הזרמת אוויר חם ממנועי המזגנים לתוך דירת המתנגדים. 2. פגיעה חזותית – כיום קיימים עצים בוגרים החוצצים בין הבניינים ובכך משפרים את תחושת הפרטיות. בבקשה הנדונה מוצעת כריתת העצים. הנ"ל ותוספת הצמדת מסתורי הכביסה תוביל לפגיעה חזותית, פגיעה בתחושת הפרטיות ומפגע אסטטי בכל אחד מדיירי הבית. 3. הקטנת קו בניין צדדי גם מצד מזרח מ-3 מ' ל-2 מ' עבור הקמת ממ"ד וגם מהקלה להקטנת קו בניין מכיוון דרום מ-5 מ' ל-3 מ'. שילוב של הקלה בקווי הבניין גם לכיוון מזרח וגם לכיוון דרום יוצרת פגיעה כפולה בדירתנו שתוצאה החשכה ופגיעה בזרימת האוויר, זאת בשעה שלא קיים כל אילוץ תכנוני המחייב את היזם לקרב את הממדים החדשים אל דירתנו. 4. מוצעת בנייה של מאגר מים וחדר משאבות בעומק 2.7 מטר מחוץ לקווי הבניין במרחק של 8 ס"מ מגבול המגרש, בניית מאגר המים וחדר המשאבות לא תאפשר שתילה של עצים וצמחייה. נוכח עמדת המהנדס, בינוי מאגר המים בשטח המופיע התכנית יוביל לסיכון יציבות מקום החניה המצוי במגרש המתנגדים בסמיכות למקום ביצוע החפירה, סיכון ליציבות הבניין שלנו נוכח קיומו של עמוד קונסטרוקטיבי, וכן קיים חשש לקריסת עמוד התקשורת הקיים בפניה הדרום מערבית של מגרש המתנגדים. כמו כן בניית מאגר המים וחדר המשאבות בשטח החצר תצמצם את שטח חלחול מי גשמים. 5. העדר גישה למכונות קידוח - המרווח בין קו הבניין המזרחי בחיים

#	מתנגדים	נימוק
		ואלישע 6 לבין גבול המגרש שלנו מסתכם כיום ב- 1.69 - מטר בלבד, ולאחר הוספת מסתורי הכביסה יסתכם המרווח בכ- 80 ס"מ בלבד. נוסח בחוות הדעת ההנדסית נוכח המגבלות הקיימות היום במגרש שלא מאפשרות כניסה של מכונות קידוח אל המרווח הצר שבין הבניין הקיים לבין גבול המגרש שלנו. ניתן רק לשער כי היזם מתכנן לבצע את הקידוחים האמורים על ידי שימוש בשטח המגרש שלנו לטובת ביצוע הקידוחים, אולם נציגות הבית המשותף שלנו לא נתנה ליזם הסכמה שכזו. מבוקש כי היזם יציג כבר בשלב זה, עוד בטרם הוועדה תדון במתן ההיתר, את האופן בו הוא מתכנן להתגבר על בעיית הנגישות לשטח וכיצד בכוונתו לבצע את הקידוחים שבתוכנית הבנייה זאת על מנת שניתן יהיה להעריך האם התכנית המובאת בפני הוועדה הינה ברר יישום וזאת בהתאם לקביעה בחוות דעת המהנדס מ.יוגר. 6. חוסר בחניות לאופניים וקטנועים - בהתחשב בעובדה כי בבניין המתוכנן לא יהיו חניות לרכבים בכלל אפס חניות ל- 8 דירות, מבוקש לפצות על כך בחניות לאופניים וקטנועים. בתוכנית שהוגשה לאישור הוועדה, מתוכנן מ קום חניה ל-2 זוגות אופניים בלבד עבור 8 דירות.
2	אבי דכטר - חיים ואלישע 4, תל אביב - יפו 6428804	המתנגדים בעלי זכות בבניין שכן מגבול המערבי של בניין נשוא הבקשה. מתנגדים להקטנת קו הבניין בצידו המערבי מ 3 מ' ל 1.70 מ'. הקרקע עליה עומד הבניין מושא הבקשה גבוהה בכמעט 2 מטרים מהקרקע עליה עומד הבניין שלנו. יחד עם תוספת של שלוש קומות הבניין יטיל צל ענק על הבניין שלנו ויחסום את אור השמש ואת האוויר. הקטנה של קו הבניין רק תחמיר את ההשפעה של הגבהת הבניין. הבקשה להיתר בניה אינה כוללת כל הצדקה להקטנת קו הבניין מעבר להרחבת הדירות הק"מות בבניין.
3	ארז מזור - פולה בן גוריון 5, ראשון לציון 7576505	1. צמצום מרחקים והפרעה למרחב האישי: הבניין המתוכנן ימוקם בצמידות רבה לבניין שלנו, כאשר חלונות הבניין החדש והמעלית יהיו קרובים מאוד לחלונות חדרי השינה שלנו. התוכנית המוצעת כוללת צמצום משמעותי של המרחק בין המבנה המתוכנן יוביל לפגיעה חמורה בפרטיות הדיירים ובאיכות החיים במתחם. הרחבת החזיתות לגובה ולרוחב: התוכנית כוללת הרחבה משמעותית של החזיתות הן לגובה והן לרוחב, באופן הפוגע בקו הבניינים הקיים ויוצר תחושת דוחק במרחב הציבורי. 2. המיקום המוצע לחדר האשפה נמצא בסמוך לדירות, מה שעלול לגרום לריחות לא נעימים, תברואה לקויה והפחתה בערך הנכסים. 3. הגברת רעש ופגיעה בפרטיות: הבניה המוצעת צפויה להוביל להגברת הרעש באזור, דבר שיפגע בשקט ובפרטיות של תושבי הסביבה. 4. פגיעה בנוף הקיים: הבניה המתוכננת תסתיר את הנוף הקיים לדיירים ותפגע בתחושת המרחב הפתוח באזור, מה שיביא לירידה באיכות החיים עבור התושבים הנוכחיים.
4	מאיה דורבן - חיים ואלישע 10, תל אביב - יפו 6428810	דירת המתנגדת נמצאת בקומה 4 בכתובת חיים ואלישע 10. סלון הדירה פונה לבניין חיים ואלישע 6, וכיום נמצא בקו אווירי מול גג הבניין הנדון. הוספת הקומות בחיים ואלישע 6 יביא לפגיעה משמעותית בכמות האור והאוויר הנכנסים לדירה.

#	מתנגדים	נימוק
		הגבתה הבניין המבוקשת תביא למצב חדש בו יש שכנים שגרים ממש מול הדירה ובמטבע הדברים - לתוספת רעש משמעותית. בנוסף לאמור, צמצום הרווח בין הבניינים כפי שמתבטא בבקשה הנידונה לא סביר ויגרום לכך שהשכנים החדשים ממש "יכנסו" לסלון דירת המתנגדת ויפגעו בפרטיות ובאיכות החיים בדירה.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא לקבל טענת המתנגדים לעניין מסתורי כביסה- מסתורי כביסה מוצעים בהתאם להבלטה המותרת ובולטים כ- 0.6 מ' מקו החיזוק. הנ"ל משאיר מרווח של כ- 3.5 מ' בין מסתור בבניין נשוא הבקשה לבין בניין המתנגדים. 2. לא ניתן לקבל את טענת המתנגדים בנושא העצים- נושא זה תוכנן ע"י יועץ ונבדק ע"י אגרונום העירייה במכון הרישוי. כמו כן מוצעת נטיעת 3 עצים חדשים במרווח הנ"ל. 3. לא ניתן לקבל את הטענה לעניין קווי הבניין שכן, התכנון המוצע של הממ"דים תואם את הוראות תכניות תקפות, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 4. 5-6. טענה בנושא מאגר מים וחדר משאבות - כל בקשה שמוגשת כוללת חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10. ח. תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. לעניין חלחול מי נגר יצוין כי מאגר מים המוצע מהווה בנייה בתכנית מבוקשת 18.7 מ"ר - 6.58%, המשאיר שטח חלחול של 93.42%. 5. בנוגע לטענת המתנגדים בנושא העדר גישה למכונת קידוח - הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד. בעת תחילת הביצוע הנושא יפוקח ע"י מחלקת פיקוח. 6. בנוגע למקומות חנייה לאופניים ואופנועים - תקן מקומות חנייה לאופנועים ואופניים נקבע ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי בהתאם לתקני חנייה העדכניים.	מומלץ לא לקבל
2	הקטנת קו בניין המבוקשת הינה בקו בניין צדדי מערבי, בהמשך לקו החיזוקים המבוקשים בבניין לצורך הקמת מעלית, כלל לא נדרשת הקלה מאחר והמבוקש תואם את הוראות תכנית המעליות 2710 אך הפרסום נעשה לאור הוראות התכנית במקרה של חריגה בקו בניין (ציד), המבוקש תואם את הוראות התכנית המופקדת לרובעים 5-6 לפיה: ס' 4.1 ו' (15) הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710 ובלבד שלא תהיה חריגה מקו הבניין הקדמי. מספר הקומות המבוקש, +5 קומת גג חלקית, בהתאם לתכניות התקפות לב העיר ותכנית ג.	מומלץ לא לקבל
3	לא הובהר מה הקשר של המתנגד לבקשה הנדונה. 1. לא ניתן לקבל חלקית את טענות המתנגד לעניין צימצום מרחק והרחבת החזיתות לגובה ולרוחב - מדובר בתוספת אלמנטי חיזוק בלבד לבניין הקיים ותוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית - בנייה מוצעת תואמת את הוראות התכנית התקפה מטעם זה יש לדחות טענות לפגיעה בפרטיות ובנוף. 2. לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין מיקום מוצע של חדרי אשפה - בתכנון המוצע מתוכנן חדר אשפה בתחום הבניין עם דלתות סגורות לעומת פתרון שקיים כיום (נישת אשפה פתוחה לרחוב). 3. לדחות את הטענות המתנגד בנושא רעש שנטענו באופן כללי ובכל מקרה הרעש אשר עלול להיווצר בזמן בניה הינו זמני וחלק מהתפתחות אורבנית.	מומלץ לא לקבל
4	ניתן לקבל חלקית לא לקבל את טענות המתנגדת לעניין תוספת קומות וצמצום מרווחי הבניה- מדובר בתוספת אלמנטי חיזוק לבניין הקיים ותוספת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית - בנייה מוצעת תואמת את הוראות התכנית התקפה.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לעניין טענות שאינן תכנוניות - יש לפנות לערכאות המתאימות, שכן הועדה רשאית לדון בסוגיות תכנוניות בלבד.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 21.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.02.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-04/02/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-30/01/2024 במגירה 2500

הבקשה כוללת:

תוספת 5 יחידות דיור למבנה מגורים קיים מכח תמ"א 38:

4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר

דרישת התקן:

5.33 חניות לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

5.33 חניות לרכב פרטי

חוות דעת:

ממדי המגרש ומיקומו לא מאפשרים תכנון חניית רכבים בשטח המגרש.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **5.33** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן 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 30.01.2024

כלי אצירה נדרשים ומוצעים:

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 03.01.2023

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

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

עצים מס' 1,2,3,4,5 ממוקמים בסמוך לבנייה ולכן מבוקשים לכריתה, כמו כן הבדלי הגבהים של המגרש עם

המגרש השכן והרחוב לא מאפשרים את שימור העצים. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 40074.00.

עץ מספר 6 מיועד לשימור בליווי אגרונום.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 36574.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 30.01.2024

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המעודכנת שהוטענה למגירה 2500 בתאריך 30/1/24
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.12.2022

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

מכון הרישוי - נדב בר**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	9.00	40.00	1.50	כריתה	6,833.00
2	ברוש מצוי	15.00	30.00	3.00	כריתה	5,765.00
3	ברוש מצוי	15.00	30.00	3.00	כריתה	5,765.00
4	ברוש מצוי	17.00	30.00	3.00	כריתה	5,765.00
5	פיקוס השדרות	12.00	46.00	9.00	כריתה	15,946.00
6	מיש דרומי	10.00	55.00	8.00	שימור	25,646.00

חו"ד פיקוח**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 29.03.2023)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי.

חו"ד נוספות**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 20.04.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום
הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" 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 אלון בורחובסקי 26.03.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 179 בגוש 6904 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 26.03.2023)

פטור
תוספת בנייה ללא מרתף ו/או חנייה - אין דרישות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לבניין שחיזוקו נדרשת מפני רעידת אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, כמפורט:
- חפירת קומת מרתף בחלק העורפי של המגרש עבור מאגר מים וחדר משאבות.

- לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. פתיחת מרפסות לחזית בקומות הקיימות. הקמת מגדל ממ"דים בחלק העורפי של הבניין.

- קומת הקרקע - יח"ד אחת. חלוקת שטח הקומה מחדש. הסדרת גרם מדרגות, מבואה ומעלית חדשים, הסדרת חדר אשפה. הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע, מסתור כביסה, ממ"ד.

- בקומה ראשונה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.

- בקומה שנייה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.

- בקומה שלישית חדשה - הקמת קומה חדשה בהיקף של קומות התחתונות המורחבות עבור 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד לכל אחת ומסתורי כביסה. מרפסת לדירה קדמית בתוואי המרפסות בקומות הקיימות.

- בקומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של דירה זו מפלסית (ללא כניסה ממפלס זה) עם מרפסת וממ"ד עם גישה למפלס העליון ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה. הסדרת מחסן בחדר המדרגות.

- בקומת הגג החלקית - מפלס עליון של הדירה בקומה הרביעית עם כניסה מתוך המפלס.

- בגג העליון - מערכת סולארית משותפת לכל הדירות. גישה לגג העליון באמצעות סקיילייט.

- שתחום שטח המגרש - הסדרת גינה פרטית. כניסה למאגר מים וחדר משאבות, גיבון משותף, גישה לבלוני גז, נטיעת עצים חדשים.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 6 יח"ד.

א. כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א, 38 מעל 3 הקומות הקיימות.2. הוספת 5 יחידות דיור. סך הכל בבניין 8 יח"ד
2. הרחבת הדירות הקיימות בבניין עד 25 מ"ר בכל הקומות
3. הקטנת קו בניין אחורי מ' 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד
4. הקטנת קו בניין צדדי מ' 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון מזרח

ב. כולל ההקלות הבאות:

5. ניווד שטח עיקרי לאחר בניית ממ"דים אל הקומה השלישית וקומת הגג.
6. הקלה מגובה בנייה על הגג.
7. הקלה לאי נסיגה מחזיתות בבניה על הגג.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. חריגה באחוזי הבנייה מ- 200% משטח הבנוי הקיים במגרש בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את טענות המתנגדים בנוגע לתוספת הקומות, קווי הבניין, הבלטת מסתורי הכביסה, צימצום מרחק בין הבניינים, הבלטת ממ"דים וחלחול שכן, המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה והמופקדת ומדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6 לדחות את טענת המתנגדים לעניין יציבות בניין המתנגדים שכן, כל בקשה שמוגשת כוללת חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. לדחות את טענת המתנגדים לעניין מיקום פתרון אשפה שכן, מתוכנן חדר אשפה בתחום הבניין עם דלתות סגורות לעומת פתרון שקיים כיום. לדחות את טענת המתנגדים לעניין חניית אופניים ואופנועים שכן, תקן מקומות חנייה לאופנועים ואופניים נקבע ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי בהתאם לתקני חנייה העדכניים. לא לקבל התנגדות לעניין סוגיות אחרות, מאחר ובסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 40074.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-26/12/2021 שמספרו 202102376 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מספר 6 הנטוע במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0004 מתאריך 26/02/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לבניין שחיזוקו נדרשת מפני רעידת אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, כמפורט:
 - חפירת קומת מרתף בחלק העורפי של המגרש עבור מאגר מים וחדר משאבות.
 - לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. פתיחת מרפסות לחזית בקומות הקיימות. הקמת מגדל ממ"דים בחלק העורפי של הבניין.
 - קומת הקרקע - יח"ד אחת. חלוקת שטח הקומה מחדש. הסדרת גרם מדרגות, מבואה ומעלית חדשים, הסדרת חדר אשפה. הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע, מסתור כביסה, ממ"ד.
 - בקומה ראשונה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 - בקומה שנייה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 - בקומה שלישית חדשה - הקמת קומה חדשה בהיקף של קומות התחתונות המורחבות עבור 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד לכל אחת ומסתורי כביסה. מרפסת לדירה קדמית בתוואי המרפסות בקומות הקיימות.
 - בקומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של דירה דו מפלסית (ללא כניסה ממפלס זה) עם מרפסת וממ"ד עם גישה למפלס העליון ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה. הסדרת מחסן בחדר המדרגות.
 - בקומת הגג החלקית - מפלס עליון של הדירה בקומה הרביעית עם כניסה מתוך המפלס.
 - בגג העליון - מערכת סולארית משותפת לכל הדירות. גישה לגג העליון באמצעות סקיילייט.
 - שתחום שטח המגרש - הסדרת גינה פרטית. כניסה למאגר מים וחדר משאבות, גיבון משותף, נישא לבלוני גז, נטיעת עצים חדשים.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 6 יח"ד.

א. כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א, 38 מעל 3 הקומות הקיימות.2. הוספת 5 יחידות דיור. סך הכל בבניין 8 יח"ד
2. הרחבת הדירות הקיימות בבניין עד 25 מ"ר בכל הקומות
3. הקטנת קו בניין אחורי מ' 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד
4. הקטנת קו בניין צדדי מ' 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון מזרח

ב. כולל ההקלות הבאות:

5. ניוז שטח עיקרי לאחר בניית ממ"דים אל הקומה השלישית וקומת הגג.
6. הקלה מגובה בנייה על הגג.
7. הקלה לאי נסיגה מחזיתות בבניה על הגג.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. חריגה באחוזי הבנייה מ- 200% משטח הבנוי הקיים במגרש בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את טענות המתנגדים בנוגע לתוספת הקומות, קווי הבניין, הבלטת מסתורי הכביסה, צימצום מרחק בין הבניינים, הבלטת ממ"דים וחלחול שכן, המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה והמופקדת ומדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6 לדחות את טענת המתנגדים לעניין יציבות בניין המתנגדים שכן, כל בקשה שמוגשת כוללת חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. לדחות את טענת המתנגדים לעניין מיקום פתרון אשפה שכן, מתוכנן חדר אשפה בתחום הבניין עם דלתות סגורות לעומת פתרון שקיים כיום. לדחות את טענת המתנגדים לעניין חניית אופניים ואופנועים שכן, תקן מקומות חנייה לאופנועים ואופניים נקבע ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי בהתאם לתקני חנייה העדכניים. לא לקבל התנגדות לעניין סוגיות אחרות, מאחר ובסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 40074.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

עמ' 284

מידע: 21-02376 רישוי: 23-1214 ת.בניין: 0359-006

#	תנאי
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-26/12/2021 שמספרו 202102376 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מספר 6 הנטוע במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	להיתר 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 הבנייה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לתקן טעות סופר בסעיף מס' 1 בהחלטת הוועדה מס' 22 מתאריך 26/02/2025 ולציין כי:
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 8 יח"ד .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0404	תאריך הגשה	13/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	שלומציון המלכה 42	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/159	תיק בניין	042-0491
מס' תב"ע	3729 א, 50 ע1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יסודות שלומציון המלכה	זכריה 4, תל אביב - יפו 6259208
בעל זכות בנכס	נירה שינברג	קהילת סלונקי 14, תל אביב - יפו 6951314
עורך ראשי	מוטי כהן	עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263
מתכנן שלד	אברהם לוגסי	קידוש השם 22, ראשון לציון 7530325
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתי בר	מיטב 6, תל אביב - יפו 6789806

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 1023-19 שניתן בתאריך 08/03/2020 לחיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38, הרחבת 15 הדירות הקיימות (כולל אישור בדיעבד של תוספות שהוקמו ללא היתר לכל הדירות הקיימות בבניין), תוספת מתקן חניה ל-10 - מכוניות, הריסת חדר כביסה על הגג והקמת קומה רביעית חדשה, המכילה 3 יחידות דיור, ובנוסף – קומת גג חלקית המכילה יחידת דיור 1 (סה"כ 4 יחידות דיור חדשות).

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 08/03/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 08/03/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 0361-23 מתאריך 17/05/2023 עד לתאריך 17/05/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור עיכובים בקבלת היתר השינויים, אשר השפיע ישירות על לוחות הזמנים של הפרויקט.

בנוסף, עלה קושי בעקבות המלחמה שפרצה, אשר הביאה להאטה ואף להשבתה חלקית של פעילות בענף הבניה, לרבות מחסור בכוח אדם, עיכובים באספקת חומרים וקשיים תפעוליים.

הבניין כעת ממשיך בבנייה, ולצורך סיום הפרויקט זקוקים להארכת תוקף.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט, והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה באוגוסט 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר

לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים עד 08/03/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) עד לתאריך 08/03/2028, ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 17/05/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 18.05.2026)

המבוקש בהליך בניה

מדובר בחידוש היתר, הבנייה נמצאת בשלבים מתקדמים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 08/03/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 17/05/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 08/03/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 17/05/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

עמ' 287

מידע: רישוי: 26-0404 ת.בניין: 042-0491

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	25-0042	תאריך הגשה	06/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	חובבי ציון 57	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6906/45	תיק בניין	0092-057
מס' תב"ע	1, 9077, 58, 3616 א, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	624.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נורית מונדיגל	גאולה 36, תל אביב - יפו 6330438
בעל זכות בנכס	נורית מונדיגל	גאולה 36, תל אביב - יפו 6330438
עורך ראשי	יאיר נהרי	אוישישקין 8א, תל אביב - יפו 6259114
מתכנן שלד	לאוניד גוזוביץ	הח"ל 24, חיפה 3501433

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שימוש חורג לצמיתות עבור שטח קיים בקומת המרתף ממחסן וגראז' למשרד למקצוע חופשי.

מצב קיים:

בנין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף, לפי היתר משנת 1937.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
		1004	1937
		היתר לבניין מגורים, בניין בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת מעל ח. הסקה ומחסנים במרתף	
91-1627	14/10/1991	92-0909	30/12/1992
			שימוש חורג ממרתף למשרד למקצוע חופשי בשטח כ-302 מ"ר לתקופה של 5 שנים כפוף למפרט לביצוע שיפוצים שמהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ובתנאי שיבוצע תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר. חוסר ודרוש 6.6 מקומות חניה.
01-1727	09/12/2001	04-0289	09/05/2004
			תוספות ושינויים הכוללים - שימוש חורג בקומת המרתף למקצוע חופשי לתקופה של 5 שנים בשטח של כ-302 מ"ר. הוספת ממ"ד בתוך המשרד במרתף, ובניה מעקה אקוסטי להפחתת הרעשים הנובעים ממתקנים טכניים.
19-0910	21/07/2019	20-0395	03/09/2020
			שימוש חורג להיתר במרתף מחדר הסקה ואחסנה למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. כולל שינויים בחלוקה פנימית, הנמכת רצפה קיימת ויציקת רצפת בטון חדשה, הוספת ממ"מ, אישור בדיעבד לחצרות אנגליות שנחפרו בחזית העורפית. - פתרון חניה עבור 4.54 מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן ניתן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.

בקשה	שנה	היתר	שנה	
22-1683	23/10/2022	22-1372	18/12/2022	עדכון נוסח היתר מס' 20-0395 שנמסר בתאריך 06/09/2020 נרשם בהיתר "שימוש חורג להיתר במרתף מחדר הסקה ואחסנה למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים...", כאשר נדרש לרשום שימוש חורג ל-6 יחידות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וממ"מ לשימוש כל היחידות כשטח שירות, בהתאם למפרט הבקשה המאושר.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות חב' קמרון בע"מ ובחכירה לדורות משותפת. הבקשה חתומה ע"י החוכרת שהיא המבקשת גברת נורית מונדיגל, בוצע פרסום לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

ע1 מרתפים - בנייה תת קרקעית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	לא יותר מ 4 מטר ממפלס הרצפה	במפלס המרתף העליון + 2.80	
שימושים	בבנייני מגורים קיימים אשר נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות לפני 29.11.1985 רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים.	מבוקש חלל למשרד למקצוע חופשי	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

מבוקש שימוש חורג בשטח של כ 52.45 מ"ר בקומת המרתף, ממחסן וחניה מקורה (ג'רג') לשימוש של משרד למקצוע חופשי

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של משרד לתקופה של צמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 26/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	השימוש המבוקש עבור משרדים למקצועות חופשיים תואם את הוראות תכנית ע'1, יצוין כי מבדיקת ההיתרים מדובר על שימוש חורג מחניה (גרג') ומחסן

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	יוסף מזורסקי - כנרת 18, כפר סבא 4420115	אני בעלים של דירה בקומה השלישית בבניין ברחוב חובבי ציון 57 ת"א. המרתף בבניין בבעלות חב' פתרונות ירוקים שבנתה בו וברכוש המשותף ללא היתר וניתן צו הריסה שאושר בבימ"ש לעניינים מקומיים בתיק בב"נ 31553-08-19. הצו לא קיים וההריסה לא בוצעה. הבניין הינו בית משותף ברחוב שקט ללא

#	מתנגדים	נימוק
		עסקים. הבניין ניבנה לפני 75 שנה ורוב בעלי הדירות אנשים מבוגרים. עסקים או גן ילדים או מסעדה יגרמו למטרד של רעש והמולה, ריבוי מבקרים ולכלוך, כ"כ יגבירו עוד יותר את מצוקת החנייה שקיימת באזור ועלולים לפגוע פגיעה אנושה בשלוותם ואיכות חייהם של דיירי הבניין וכן פגיעה קשה בערך הדירות.
2	אילון מרומי - חובבי ציון 55, תל אביב - יפו 6334652	אני יו"ר ועד הדיירים של 12 דירות בבניין הסמוך מגיש התנגדות זו בשמי ובשם הדיירים. אנחנו מתנגדים באופן מוחלט לכל שימוש חורג בבניין למעט שמוש למשרד למקצוע חפשי. כל שימוש אחר יביא לקרבת הבניין פעילות רעש והפרעה וכן רכבים נוספים לאזור שהחניה בו בעיתית ממילא. בבנין המדובר 2 חנייות בלבד. אנחנו עומדים על כך שהדבר יאמר במפורש בגוף היתר השימוש.
3	גיל אברהם צרפתי - חובבי ציון 29, תל אביב - יפו 6334621	המרתף נמצא בבעלות חב' פתרונות ירוקים שבנתה ללא היתר ברכוש המשותף וניתן צו הריסה בבית משפט לעניינים מקומיים בתיק בב"נ 31553-08-19. צו ההריסה לא קיים עד היום. עפ"י פסיקת בתי המשפט הפרה חמורה זו אינה מאפשרת טיהור השרץ ומתן היתר כאשר נעשה גזל של זכויות בנייה ברכוש המשותף. דו"ח המפקח מטעם העיריה מוטעה. אין כל התאמה בין הבקשה לבין המצב הפיזי בשטח עקב הבנייה הבלתי חוקית. פעילות מסחרית בבניין ישן למעלה מ 75 שנה אינה תואמת, מצבו הפיזי ירוד. אין כל הסדר חנייה ראוי בבניין ופעילות מסחרית מכל סוג תפגע חמורות באיכות החיים של הבעלים ודייריו, וזכותם למדור שקט ובלתי מופרע מפעילות מסחרית במרתף. גם מבחינה בטיחותית יהווה מטרד חמור ומטרד ציבורי לתנועת הרכב ברחוב חד סטרי זה. אין ספק שפגיעה זו באופיו המגורים של הבניין תוריד את ערך הדירות.
4	אורית כהן - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334664, יונתן רוס - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654	המחסן אינו הולם שימוש מסחרי היות ולא ניתן לפתוח פתחים חדשים מסיבות קנייניות. מכיון שהמחסן והמעבר אליו הם מתחת לחלונות הדירה שלי, יגרמו מטרדי רעש קשים שעוברים את הסביר והראוי. הבנין נועד במקורו ל 18 דירות ב 1948.. ועם הזמן נוספו 5 דירות נוספות שהוסיפו מעמסה על התשתיות הרעועות הקיימות. תוספת של עסק אליו מגיעים אנשים רבים תעמיס יתר על המידה על התשתיות ותגרום להוצאות כספיות חורגות לכלל בעלי הדירות
5	עופר ספיר - חובבי ציון 55, תל אביב - יפו 6334651	אני מתנגד באופן מוחלט לכל שימוש חורג בבניין למעט שמוש למשרד עם שימוש שקט, כמו עורך דין, רואה חשבון וכדומה (מקצוע חופשי). הבנין נמצא בלב שכונת מגורים שקטה וצפופה מאוד מבחינת חניה. כל שימוש אחר (למשל, מכולת, גן ילדים וכדומה) יביא לקרבת הבניין (ובאופן ספציפי לדירתי הגובלת בבנין השכן ובחצר שלו) פעילות רעש והפרעה וכן רכבים נוספים לאזור שהחניה בו בעיתית ממילא. בבנין המדובר 2 חניות בלבד. אני דורש שיהיה כתוב בגוף ההיתר שיש אישור רק לשימוש משרדי.
6	ליאור שכטר - חובבי ציון 55, תל אביב - יפו 6334651	שלום רב, אני בוועד הבניין ברחוב חובבי ציון 55. אנחנו מתנגדים לכל שימוש חורג בבניין למעט משרד למקצוע חופשי. כל שימוש אחר יביא למפגע רעש ויגביר את מצוקת החנייה ברחוב. חובבי

#	מתנגדים	נימוק
		ציון הוא רחוב שקט ומשפחתי אנו עומדים על כך שהמגבלה למשרד לבעלי מקצוע חופשי בלבד תהיה בגוף היתר השימוש על מנת למנוע שימוש שאינו מתאים לאופי הרחוב בברכה, ליאור שכטר
7	אריה רפפורט - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654, חיים מרקוביץ - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654, טלי כהן סולל - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334754, מיה קרילה - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654, רוני בן צור - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654, שחר רוזן - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654	המחסן אינו הולם שימוש מסחרי היות ולא ניתן לפתוח פתחים חדשים מסיבות קנייניות. מכיון שהמחסן והמעבר אליו הם מתחת לחלונות הדירות, יגרמו מטרדי רעש קשים שעוברים את הסביר והראוי. את הרעשים ניתן לשמוע ביתר שאת בכל הדירות היות והמרחק בין הבנין שלנו וזה הסמוך לו, הוא פחות מ 6 מטרים וכולו מכוסה בבטון. הדבר גורם לפרוודור אקוסטי אסוני. כל מילה שנאמרת במסדרון נשמעת בברור עד לקומה העליונה ביותר. הבנין במקורו נבנה ב 1948 עבור 16 דירות. כיום יש בו 22 דירות. שימוש מוגבר של המבנה יוביל לעומס עודף על התשתיות ולהוצאות תחזוקה וחלופה שאותם כל הדירים יצרכו לסבסד עבור בית העסק. השימוש החורג המוצע נוגד כל הגיון תכנוני וקניני. הוא אינו מתחשב בצרכים של בעלי הבתים והשוכרים. הוא מטיל עלינו מעמסה אקוסטית, כלכלית, ופוגע קשות באיכות חינו כאדבידואלים וכקהילה.
8	סרג' בוקי - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654	המחסן אינו הולם שימוש מסחרי היות ולא ניתן לפתוח פתחים חדשים מסיבות קנייניות. מכיון שהמחסן והמעבר אליו הם מתחת לחלונות הדירות, יגרמו מטרדי רעש קשים שעוברים את הסביר והראוי. את הרעשים ניתן לשמוע ביתר שאת בכל הדירות היות והמרחק בין הבניין שלנו וזה הסמוך לו, הוא פחות מ 6 מטרים וכולו מכוסה בבטון. הדבר גורם לפרוודור אקוסטי אסוני. כל מילה שנאמרת במסדרון זה בו נמצא הדביל המוביל למחסן נשמעת בברור עד לקומה העליונה ביותר. הבניין במקורו נבנה ב 1948 עבור 16 דירות. כיום יש בו 22 דירות. שימוש מוגבר של המבנה יוביל לעומס עודף על התשתיות ולהוצאות תחזוקה וחלופה שאותם כל הדירים יצרכו לסבסד עבור בית העסק. השימוש החורג המוצע נוגד כל הגיון תכנוני וקניני. הוא אינו מתחשב בצרכים של בעלי הבתים והשוכרים. הוא מטיל עלינו מעמסה אקוסטית, כלכלית, ופוגע קשות באיכות חיינו כאדבידואלים וכקהילה.
9	בן פיילר - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654	המחסן אינו הולם שימוש מסחרי היות ולא ניתן לפתוח פתחים חדשים מסיבות קנייניות. מכיון שהמחסן והמעבר אליו הם מתחת לחלונות הדירות, יגרמו מטרדי רעש קשים שעוברים את הסביר והראוי. את הרעשים ניתן לשמוע ביתר שאת בכל הדירות היות והמרחק בין הבנין שלנו וזה הסמוך לו, הוא פחות מ 6 מטרים וכולו מכוסה בבטון. הדבר גורם לפרוודור אקוסטי אסוני. כל מילה שנאמרת במסדרון זה בו נמא הדביל המוביל למחסן נשמעת בברור עד לקומה העליונה ביותר. הבנין במקורו נבנה ב 1948 עבור 16 דירות. כיום יש בו 22 דירות. שימוש מוגבר של המבנה יוביל לעומס עודף על התשתיות ולהוצאות תחזוקה וחלופה שאותם כל הדירים יצרכו לסבסד עבור בית העסק. השימוש החורג המוצע נוגד כל הגיון תכנוני וקניני. הוא אינו מתחשב בצרכים של בעלי הבתים והשוכרים. הוא מטיל עלינו מעמסה אקוסטית, כלכלית, ופוגע קשות באיכות חינו

#	מתנגדים	נימוק
		כאדבידואלים וכקהילה.
10	יעל וייס זינמן - חובבי ציון 55, תל אביב - יפו 6334651, ערן זינמן - חובבי ציון 55, תל אביב - יפו 6334651	הבניין נמצא בשכונת מגורים שקטה. אין לנו התנגדות להקמת משרד (מקצועות חופשיים) אבל מתנגדים בכל תוקף להקמת גן ילדים או מסעדה או עירוב שימושים. הדבר יגרום למטרד מאסיבי לדיירי הרחוב, יביא לקרבת הבניין רעש, ריחות לא נעימים, פעילות, ואין אפשרות לעצור את הרכב ברחוב הצפוף ממילא, שלא לדבר על חנייה. כמו-כן, יש מספיק גנים בקרבת מקום פרטיים וציבוריים. אנחנו עומדים בתוקף על הבקשה לא להקים גן ילדים או מסעדה.
11	זיו גולנד - חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654	המרתף נמצא בבעלות חב' פתרונות ירוקים שבנתה ללא היתר ברכוש המשותף וניתן צו הריסה בבית משפט לעניינים מקומיים בתיק בב"נ 31553-08-19. צו ההריסה לא קיים עד היום. עפ"י פסיקת בתי המשפט הפרה חמורה זו אינה מאפשרת טיהור השרץ ומתן היתר כאשר נעשה גזל של זכויות בנייה ברכוש המשותף. דו"ח המפקח מטעם העיריה מוטעה. אין כל התאמה בין הבקשה לבין המצב הפיזי בשטח עקב הבנייה הבלתי חוקית. פעילות מסחרית בבניין ישן למעלה מ 75 שנה אינה תואמת, מצבו הפיזי ירוד. אין כל הסדר חנייה ראוי בבניין ופגיעות מסחרית מכל סוג תפגע חמורות באיכות החיים של הבעלים ודייריו, וזכותם למדור שקט ובלתי מופרע מפעילות מסחרית במרתף. גם מבחינה בטיחותית יהווה מטרד חמור ומטרד ציבורי לתנועת הרכב ברחוב חד סטרי זה. אין ספק שפגיעה זו באופיו המגורים של הבניין תוריד את ערך הדירות. קבצים מצורפים

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מבדיקה מול פיקוח על הבנייה, מהם נמסר כי, מדובר בצווים קודמים שטופלו, ונסגרו ע"י מחלקת פיקוח על הבנייה.	
2	בהתייחס להתנגדות הבניין השכן, נציין כי מדובר על שימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי ואשר לא הוכח כי אישור השימוש יגרום למטרדים או להגדלת תנועת הרכבים ברחוב מעבר לקיים היום	מומלץ לא לקבל
3	לעניין צו הריסה, ניתן לפנות לערכאות המתאימות. כמו כן, מבדיקה במערכת של פיקוח על הבנייה, מהם נמסר כי, מדובר בצווים קודמים שטופלו, ונסגרו ע"י מחלקת פיקוח על הבנייה.	
4	בהתייחס לכל ההתנגדויות שהוגשו, נראה כי עיקר ההתנגדות הינה עבור שימוש מסחרי ולא שימוש משרדים. חשוב להבהיר כי הבקשה הינה לשימוש חורג ממחסן וגראז' בהיתר לשימוש של משרד למקצוע חופשי ולא מדובר בשימוש מסחרי (עבור עסק). ניתן לאשר זאת בהתאם לתכנית ע'1 מרתפים	מומלץ לא לקבל
5	אין מדובר בשימוש חורג לגן ילדים או מסעדה אלא לטובת משרד לבעל מקצוע חופשי	
6	אין מדובר בשימוש חורג לגן ילדים או מסעדה אלא לטובת משרד לבעל מקצוע חופשי	
7	בהתייחס לכל ההתנגדויות שהוגשו, נראה כי עיקר ההתנגדות הינה עבור שימוש מסחרי ולא שימוש משרדים. חשוב להבהיר כי הבקשה הינה לשימוש חורג ממחסן וגראז' הקיימים בהיתר לשימוש של משרד למקצוע חופשי ולא מדובר בשימוש מסחרי (עבור עסק). ניתן לאשר זאת בהתאם לתכנית ע'1 מרתפים.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בהמשך להתנגדות נציין כי לא הוכח שאישור משרד לבל מקצוע חופשי יגרום למעמסה כזו או אחרת על הבניין שבו כבר אושרו משרדים בקומת המרתף	
8	בהתייחס לכל ההתנגדויות שהוגשו, נראה כי עיקר ההתנגדות הינה עבור שימוש מסחרי ולא שימוש משרדים. חשוב להבהיר כי הבקשה הינה לשימוש חורג ממחסן וגראז' הקיימים בהיתר לשימוש של משרד למקצוע חופשי ולא מדובר בשימוש מסחרי (עבור עסק). ניתן לאשר זאת בהתאם לתכנית ע'1 מרתפים בהמשך להתנגדות נציין כי לא הוכח שאישור משרד לבל מקצוע חופשי יגרום למעמסה כזו או אחרת על הבניין שבו כבר אושרו משרדים בקומת המרתף	
9	בהתייחס לכל ההתנגדויות שהוגשו, נראה כי עיקר ההתנגדות הינה עבור שימוש מסחרי ולא שימוש משרדים. חשוב להבהיר כי הבקשה הינה לשימוש חורג ממחסן וגראז' הקיימים בהיתר לשימוש של משרד למקצוע חופשי ולא מדובר בשימוש מסחרי (עבור עסק). ניתן לאשר זאת בהתאם לתכנית ע'1 מרתפים. בהמשך להתנגדות נציין כי לא הוכח שאישור משרד לבל מקצוע חופשי יגרום למעמסה כזו או אחרת על הבניין שבו כבר אושרו משרדים בקומת המרתף	מומלץ לא לקבל
10	אין מדובר בשימוש חורג לגן ילדים או מסעדה אלא לטובת משרד לבעל מקצוע חופשי	
11	מבדיקה מול פיקוח על הבנייה, מהם נמסר כי, מדובר בצווים קודמים שטופלו, ונסגרו ע"י מחלקת פיקוח על הבנייה.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 20.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.07.2025

הבקשה כוללת: תוספת שימוש- משרד במרתף הקיים ששטחו 51 מ"ר

דרישת התקן: 0.42 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

מתוכנן: 0 - מכיוון שבמגרש אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.

המלצה: פתרון חלופי להסדר **0.42** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון בוגרשוב)

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 22.06.2025

אין צפי לגדילת נפח האשפה בצורה משמעותית לאחר השינויים המבוקשים.

חו"ד פיקוח

(ע"י דניאל ארזי 25.01.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת את המצב בשטח

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

1. לזמן לצוות התנגדויות, לאור כמות המתנגדים,

2. ככל והוועדה תידחה את ההתנגדות, ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות עבור שטח קיים בקומת המרתף ממחסן וגרג' למשרד למקצוע חופשי, לצמיתות.
3. השתתפות בקרן חניה עבור 0.42 מקומות החסרים למילוי דרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 18/05/26 התקיים דין בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, עו"ד רויטל אטיאס, מאיר אלואיל, רחל קריספל.

צוות מקצועי:

מטעם המתנגדים: חיים מרקוביץ', ניר בן סימון, אלמוג רוזנשטרום, טליה רוזנשטרום, יוסף מזורסקי, רוני בן צור, טלי כהן סולד, עו"ד יוחנן להב (מייצג את דירה 10, ג'יל צרפתי).

מטעם המבקשים: עו"ד אביעד קשקש.

ניר בן סימון: אני יחסית חדש בבניין אבל להבנתי כל הקומפלקס של מחסן והאזור הסגור הזה לא ברור המעמד החוקי שלו מלכתחילה, באופן כללי אנחנו מתנגדים לדבר הזה, היות לא היה אמור להיות היום. יש שם דירות שלא אושרו. 6 דירות ו-6 דיירים שגרים שם. בנוסף, מלכתחילה לדבר לא אושר אנחנו מתנגדים לעוד הפרות של גן ילדים.

ליאור שפירא: אני אומר את זה כי אין לכם ייצוג, אנחנו לא מכירים אם יש מגורים או אין בבניין, אבל מגורים אסור. אנחנו רואים שבעבר היו צווים לעניין בנייה לא חוקית וחצרות אנגליות, הפיקוח טיפל. אנחנו לא וועדה שעוסקת לא בענישה ולא בסכסוכי שכנים לעניין בעלות ודברים כאלה. אנחנו עוסקים רק בתכנון ובנייה. לו הכל היה אכן בהיתר וכשר, אז האם אפשר לעשות שימוש חורג למשרדים למקצועות חופשיים למטה במרתף. במסגרת הבקשה הפרסום שלנו הוא סטנדרטי - ראיתי שחלק גדול ממכם התנגד. לא יהיה שם גן ילדים, זה רק למקצועות חופשיים, לשם כך התכנסנו היום, עורך דין ודברים מהסוג הזה, לשם כך התכנסנו כאן היום.

טליה רוזנשטרום: אז הדירות שגרים שם, זה לא חוקי, זה מה שיהפוך למשרדים לזאת הכוונה שלך?

ליאור שפירא: אין קשר בין לאשר ו/או לא לאשר, מגורים אי אפשר שם.

ניר בן סימון: כל הקומפלקס הזה מוסיף עוד 6 דיירים, יש מעמסה על מערכת הביוב.

טלי כהן סולד: מה אנחנו כדיירים בבניין, אנחנו אמורים להתנגד?

ליאור שפירא: אתם יכולים להתנגד, אם יש משהו שמתנהג אחרת, יש לכם אפשרות לפנות לפיקוח בעירייה, נבוא ונבדוק ונראה מה קורה שם.

טלי כהן סולד: מה קורה היום אם מה שקיים היום שם? כרגע יש שם חלוקה, מה השלב הבא?

ליאור שפירא: אני מדבר רק על שימוש חורג במרתף.

חיים מרקוביץ': יש שם מצוקת חנייה חמורה מאוד ברחוב ובבניין עצמו, אין מקומות חנייה מוסדרים, יש שביל שם ניתן להחנות 2 רכבים בלבד בצורה טורית זאת אומרת כל הקודם זוכה, השביל היה ארוך יותר, אבל חברה בשם "פתרונות

ירוקים" שהיא למעשה בעלת המרתף, הם השתלטו על מחצית מהשביל ודרגו אותו. הבניין הוכרז בזמנו "כמבנה מסוכן" ורק אחרי שהדיירים ביצעו תיקונים, הוא קיים 80 שנה, כמובן כל שינוי יכביד על המערכות של הבניין.

עו"ד יוחנן להב: חובבי ציון 57, הערת פתיחה למבוא, הבקשה אינה מוגשת כדין, אינה חתומה על ידי הבעלים, חברת "קמרון" לא קיימת, הבקשה צריכה להימחק, יש פסק דין מלפני שנתיים ששם המבקש, שיש לו אינטרס להגיש את הבקשה, הגיש בקשה להפוך את הבניין שיהיה מנוהל לפי הצבעה במניות וזו היתה המטרה להשתלט על 300 מ"ר במרתף, הוא לא מחזיק שלא כדין, מדובר בחברה לא פעילה ועבריינית, אין לה משרדים, אין לה סמכויות, אין לה דרקטריון.

ליאור שפירא: אנחנו מדברים על 52 מ"ר תוספת שקיבלו היתר בשנת 1992.

אורי כהן: דירה 8 - אני רוצה לשאול את עורך הדין, איך המבנה קיבל היתר, אני רוצה להתנגד, יש פה שבירה של קו בניין, הבניין קיים במצב של הריסה, מאפשרים לו עוד הגדלה, אם היתה מרפסת בולטת ב-10 ס"מ היינו מקבלים צו הריסה, איך פה אירוע של ביטול קו בניין שבולט ונוגע בקו בניין של השכן. איך זה שקיבל קו בניין 0. אם כבר השרץ קיים ולא נהרוס אותו נשתמש בו למטרות ציבוריים.

ליאור שפירא: מטריד אותי מאוד שיש שם מגורים, אני יעשה במקביל את הבדיקה.

חיים מרקוביץ': אני בן 66 נולדתי בבניין, אבא שלי היה בועד הבית, כל חיי היו מאבקים ממה שקורה מתחת לבית, היו כל מיני משרדים, תנועה בלתי פוסקת. אם היית מבקר בבניין, שנמצא ברחוב דיזינגוף, הרחוב שקט, מצוקות חנייה, לא בא לנו שתהיה שם טיילת. זה הופך להיות בניין ציבורי.

עו"ד קשקש: כשהלקוחה שלי נורית קנתה את הנכסים האלו, היתה שם הטעייה, היה שם משרדים לכאורה, במשך השנים הסתבר שאין שם היתר. היא בעלת ה-52 מ"ר וכך התחיל הסיפור, נכון אין מה לעשות, היא מבקשת להכשיר את זה לשימוש של משרדים, מגורים לא יהיה, גן ילדים לא יהיה והפרסום לדעתי יצר הרבה התנגדויות, מבחינת התב"ע תוכנית 1 ע מאפשרת שימוש חורג למשרד למקצועות חופשיים בלבד. אני מבין את הטענה ומדובר על דיירים שגרים בקומת המרתף. מבחינת עניין הרעש והמעבר בשביל המעבר, זה לא משהו של תוספת, שעובד בשעות מקובלות, בדרך כלל מקצועות חופשיים לא עובד ב01:00 בלילה, למעשה הכל שם ריק וזה סגור מזה תקופה ארוכה. המבנה עצמו הוא בהיתר. בהיתר בנייה רשום שזה גראז' בגלל גרם המדרגות שנבנה לא חוקי.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 0015-25-30 מתאריך 18/05/2026

אחרי ששמענו את המתנגדים והבהרנו לצורך מה התכנסנו ובגין מה ההתנגדות ושמענו את המבקשים כי מדובר במקצועות חופשיים, אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.
למען הסר ספק האישור למשרד למקצועות חופשיים לא כולל שימוש בלעדי במעבר ולא ישמש כעמדת המתנה למשרד.

הערת אגב: אני מורה לגורמי המקצוע לשלוח פיקוח לבדוק את השימוש במגורים ביתר משטחי המרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-26-2 מתאריך 10/06/2026:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.
למען הסר ספק האישור למשרד למקצועות חופשיים לא כולל שימוש בלעדי במעבר ולא ישמש כעמדת המתנה למשרד.

הערת אגב: אני מורה לגורמי המקצוע לשלוח פיקוח לבדוק את השימוש במגורים ביתר משטחי המרתף.

תנאים למתן היתר

#	תנאי

עמ' 296

מידע: 24-01020 רישוי: 25-0042 ת.בניין: 0092-057

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1103	תאריך הגשה	06/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לוחמי גליפולי 60	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7097/6 ,6150/779	תיק בניין	0647-060
מס' תב"ע	9086 ,9040 ,691 ,367 ,2323 ג, מ, ע, 1, ק"י, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	3,127.20

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	מרדכי טרופר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אליעזר מאירוביץ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	חנה מאירוביץ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אביבה כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יפת מור	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	משה אברהם בר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	זהבה דוד	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שולמית עופר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ציפורה סמט	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	לוסיה בר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	רונית מנזלי	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יהונתן ניצן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יעל תירוש	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ענת כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יעל שאול	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	איילה ניצן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אילן כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שרון כץ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שרונה כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יעקב כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	עידו כץ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	מירב כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אור ציון גילי	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שרית גילי	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שלמה כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	לאה תירוש	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אהרן גפן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	גדעון כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	בת שבע אנגלברג	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יאיר כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אפרים ארבל	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יהושע גרין	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	מרים מור	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	גד זינגר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שולמית דביר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אילנה כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	גדעון תרים	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	נאוה פאלש	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	חיים יחיאל פריזנט אלטר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אביחי תירוש	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	חי אושרי דור	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יגאל פנחס	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	מירה דור חי	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יהודה כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	שולמית גדנקן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יעקב כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	פנינה כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	חן-לי אלאור	פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מיופה כח מטעם המבקש	רון שמעון חן	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	מור ורשבסקי יניב	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

1. הריסת 2 מבני מגורים טוריים קיימים על המגרש בני 3 קומות מעל קומת מרתף עם מקלטים משותפים המכילים סה"כ 28 יח"ד (הבנין הדרומי מכיל 16 יח"ד והבנין הצפוני מכיל 12 יח"ד) שחיצוקם נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים: בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית, בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 72 יח"ד סה"כ, מעל 3 קומות מרתף משותף כמפורט:

ב-3 קומות המרתף המשותף:

מקומות חניה כולל מקומות לחניה נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו. בפיתוח המגרש: כניסה למרתפי חניה דרך רמפה משותפת בבניין A מרחוב הפלמ"ח. בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם, זיקות הנאה לטובת הציבור ברוחב של 2.5 מ' לכיוון רחוב הפלמ"ח ורוחב של 2 מ' לכיוון רחוב קלמר משה.

בניין A צפוני מזרחי:

בן 6 קומות וקומת גג חלקית, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב הפלמ"ח ומכיל 12 יח"ד, כמפורט: קומת הקרקע: יח"ד 1 בצד המערבי של הבניין המכילה ממ"ד וחצר פרטית בצד הדרומי. קומות 2-6: (10 יח"ד) 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. בקומת הגג: דירה אחת עם ממ"ד ומרפסת גג. בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בנין B דרומי מזרחי:

בן 6 קומות וקומת גג חלקית, לובי כניסה ראשי לבניין מכיוון מזרח, ומכיל 14 יח"ד, כמפורט: קומת הקרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כל אחת 2 מהן עם חצר פרטית במרווח הצדדי. קומות 2-6: (10 יח"ד) 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. בקומת הגג: דירה אחת עם ממ"ד מרפסת גג. בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בניין C מערבי:

בן 7 קומות וקומת גג חלקית: מתוכננות 3 כניסות לבניין מרחוב לוחמי גליפולי, ומכיל 46 יח"ד, כמפורט: קומת הקרקע: 7 יח"ד לקומה מתוכן 4 יח"ד עם ממ"ד ו-3 יח"ד עם ממ"ק, חצרות פרטיות הפונות לכיוון מזרח. קומות 2-6: (30 יח"ד) 6 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. קומה 7: 6 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת, יח"ד אחת בשתי מפלסים ומכילה גרם מדרגות.

**בקומת הגג : 3 דירות כל אחת עם ממ"ד מרפסות גג.
בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.**

מצב קיים:

על 2 חלקות 779 ו-6 בגושים 6150 ו-7097 קיימים 2 בניני מגורים טוריים בני 3 קומות כל אחד .
המכילים סה"כ 28 יח"ד , הבניין הדרומי מכיל 16 יח"ד , והבניין הצפוני מכיל 12 יח"ד .
לא נמצא היתר להקמת הבנין הדרומי .

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		350	27/09/1960	היתר מקורי להקמת הבניין הצפוני עבור 16 יח"ד ב-3 קומות : בקומת הקרקע 4 יח"ד, בקומות השנייה והשלישית 12 יח"ד (6 דירות בקומה) ב-6 אגפים ו-3 חדרי מדרגות. באמצע קומת הקרקע קיים שטח פתוח עם חדר מדרגות.
		6-990382	29/04/1999	הוספת חדר יציאה לגג בבניין הדרומי ושינויים במקלט הקיים בקומת המרתף .

בעלויות:

חלקה 6 בגוש 7097 רשומה בבעלות קק"ל חלקה 779 בגוש 6150 רשומה בבעלות פרטית.
על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אנשי העיר פרויקטים בע"מ".
בשם 24 מבעלי הזכויות בנכס (86%) חתומה עו"ד ליאת דישון בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין
הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 691 , תכנית מ' - אזור מגורים ב' , מדיניות לתמ"א 38)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית K : 3 קומות לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה: 3 קומות לפי תכנית ג1': קומת גג חלקית סה"כ : 6 קומות וקומת גג חלקית		

עמ' 301

מידע: 23-00981 רישוי: 24-1103 ת.בניין: 0647-060

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי תכנית 5000 במדיניות הועדה : עד 8 קומות	בניין A : 6 קומות וקומת גג חלקית בניין B : 6 קומות וקומת גג חלקית בניין C : 7 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית 5000	קומה 1 בחריגה ופורסמה כהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת- אושר ע"י מחלקת תכנון . 3 קומות תמ"א 38 פורסמו לפי סעיף 149 בהוראות תמ"א .
שטח עיקרי	שטחים עיקריים: (לא כולל דירות גג) לפי תכנית 691 , מ' ותמ"א א/3/38 : שטח קומה טיפוסית : 32% משטח המגרש (3127.2 מ"ר) = 1001 מ"ר לקומה * 3 קומות 3002 מ"ר לפי תמ"א א/38/3 : 13 מ"ר לכל 28 יח"ד קיימות = 364 מ"ר קומות חדשות: שטח קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר : לוחמי גליפולי 60 : 566 מ"ר קומה קיימת בהיתר 6 יח"ד בקומה $78 = 6 * 13$ $78 \text{ מ"ר} + 566 \text{ מ"ר} =$ 644 מ"ר לוחמי גליפולי 62 : 421 מ"ר קומה קיימת בהיתר 4 יח"ד בקומה $52 = 4 * 13$		

עמ' 302

מידע: 23-00981 רישוי: 24-1103 ת.בניין: 0647-060

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	52 מ"ר + 421 מ"ר = 473 מ"ר 3351 מ"ר ל- 3 קומות חדשות מילוי קומת עמודים בלוחמי גליפולי 60 : שטח קומה מורחבת 644 מ"ר בהפחתת הבנוי הקים בקרקע (394 מ"ר) = 250 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 6967 מ"ר	6714 מ"ר	עודף שטח עיקרי של 253 מ"ר
שטחי שרות	סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K שאושר בוועדה מיום : 18/02/2026 (לא כולל דירות גג) בניינים שאינם גבוהים עם מעלית : (60 מ"ר לגרעין תוספת של 4 מ"ר עבור דירה נוספת בקומה תוספת של 5 מ"ר עבור מעלית נוספת בקומה) בניין A : 2 דירות בקומה טיפוסית - 60 מ"ר עבור גרעין בניין B : 2 דירות בקומה טיפוסית - 60 מ"ר עבור גרעין בניין C : 6 דירות בקומה טיפוסית המכילה 3 גרעינים- 5 גרעינים * 60 מ"ר = 300 מ"ר עבור גרעינים לקומה * 3 קומות = 900 מ"ר שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע: תכסית בניין A : 118 מ"ר		

עמ' 303

מידע: 23-00981 רישוי: 24-1103 ת.בניין: 060-0647

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תכסית בניין B : 254 מ"ר תכסית בניין C 726 מ"ר 1098 מ"ר * 45% = 494 מ"ר מרחבים מוגנים מכח התקנות : מס' יח"ד ללא 5 יח"ד מכוח ג1 וללא 3 יח"ד בקומת הקרקע עם ממ"ק : 64 יח"ד 12*64 = 768 מ"ר מרחב מוגן קומתי: 12*3 דירות בקומת הקרקע = 36 מ"ר סה"כ שטחי שרות : 2162 מ"ר	2198 מ"ר	36 מ"ר בחריגה -מנוצל ע"י עודף של שטח עיקרי לא מנוצל 253 מ"ר
צפיפות	לא כולל דירות גג לפי מדניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי : 86 = 6714/78 יח"ד ללא ג1 סה"כ יח"ד למגרש לא כולל ג1 : 67 יח"ד 5 יח"ד (ג'1) 72 יח"ד סה"כ למגרש	67 יח"ד ללא ג1 בהתאם	
קווי בניין	לכיוון רחוב הפלמ"ח : 6 מ' - לכיוון רחוב לוחמי גליפולי : 5 מ' - לכיוון רחוב קלמר משה : 4 מ' - לכיוון רחוב 1351 :	6 מ' - בהתאם 5 מ' - בהתאם 4 מ' - בהתאם	

עמ' 304

מידע: 23-00981 רישוי: 24-1103 ת.בניין: 0647-060

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4 מ'	4 מ' - בהתאם	
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 10 יח"ד	בהתאם	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'	בהתאם	
מרחק בין בניינים	8 מ' לפי מדניות	7.5 מ' בין בניינים A ו B לבניין C	מפורסת הקלה ומצורף אישור העמדה לפי תיאום צוות התכנון

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות לחנייה	2 קומות	
שטח קומה	80% משטח המגרש (3127.2 מ"ר) השווה ל-2501 מ"ר	1- : 992 מ"ר 2- : 2260 מ"ר 3- חלקית : 246 מ"ר	
גובה קומה	מרתף עליון : 4 מ' מרתף תחתון : 3.5 מ'	4.15 מ'	ניתן להתיר קומה גבוהה יותר לצורך תפקוד הבניין .
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג בניין A : 189 מ"ר בניין B : 177 מ"ר בניין C : 549 מ"ר	189 מ"ר 177 מ"ר 549 מ"ר	
שטח דירות	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	בהתאם	
גובה קומה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	2.88 מ' 4.5 מ'	
נסיגות	2.0 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' לצדדים	בבניין A : לחזית רחוב 1351 : 243 מ' לחזית רחוב הפלמ"ח :	

עמ' 305

מידע: 23-00981 רישוי: 24-1103 ת.בניין: 060-0647

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1.2 מ' לאחור	2 מ' בניין B: לחזית רחוב 1351 : 2 מ' לחזית רחוב קלמר משה : 171 מ' בניין C : לחזית רחוב הפלמ"ח: 2 מ' לחזית רחוב לוחמי גליפולי: 2 מ' לחזית רחוב קלמר משה : ללא נסיגה חלקית	29 מ' - פורסמה הקלה פורסמה הקלה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
כ-1/3 משטח מרפסת הגג.		X	שטח המצללה
		X	מרפסת
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

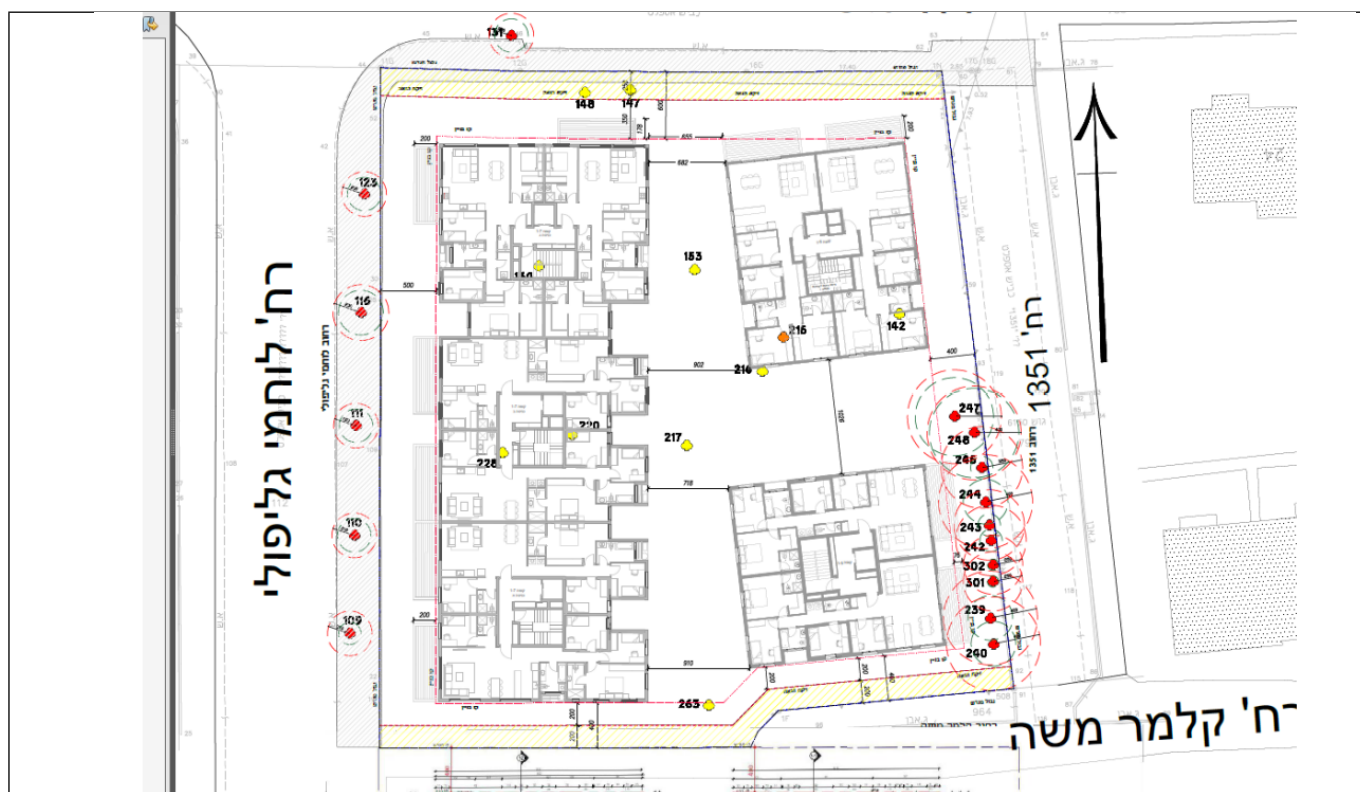
רקע:

בתכנית 2323 לא נקבעו זכויות להרחבת דירות בשני הבניינים במגרש הנדון.
חישוב השטח לפי תכנית 691 במסגרת אחוזי הבניה המותרים על כל המגרש.

אישור של צוות התכנון לתכנית העמדה מתאריך 23/06/2023 :

עמ' 306

מידע: 23-00981 רישוי: 24-1103 ת.בניין: 060-0647



הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת קומות בשלושת הבניינים המתוכננים. תוספת 3 קומות בבניין המערבי לאורך רחוב לוחמי גליפולי, ותוספת 2 קומות בשני הבניינים המזרחיים.
2	תוספת 44 יחידות דיור מכח תמ"א 38 על 28 יחידות דיור הקיימות, תוך שמירה על הצפיפות המותרת על פי תכנית תקפה בשלושה בניינים בסך הכל
3	תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מילוי קומת עמודים.
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מטר מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
5	ניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל לקרקע בהיקף של 200 מר
6	שינוי המרחק בין הבניינים במסגרת תיאום תכנון לפי תשריט מאושר על ידי מחלקת תכנון עיר לפי תמא 38 ומסמך המדיניות.
7	ביטול נסיגות מקומי בקומת הגג.
8	הגבהת קומת העמודים מ 230 סמ המותר בתכנית תקפה אל 350 סמ.
9	ביצוע עוגנים זמניים תת קרקעיים בכל היקף המרתף
10	הוספת מבנה חדש בהתאמה להוראות תכנית K

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא מדויקת שכן: מבוקשת הקלה בבניין C לתוספת קומה אחת מעבר ל-6 קומות וקומת גג חלקית, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת של צוות התכנון באיזור ולצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות בניה.
2	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.
3	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.
4	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי.
5	לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר ומדובר בזכויות ייעודיות וצבועות למרתף שלא ניתן לנייד,

עמ' 307

מידע: 23-00981 רישוי: 24-1103 ת.בניין: 060-0647

#	התייחסות
	בנוסף אין צורך בשטחים נוספים.
6	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאם לתיאום עם צוות הכתנון באיזור.
7	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי.
8	הקלה לא רלוונטית שכן לא מדובר בקומת עמודים .
9	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע1 וחוק התכנון והבניה.
10	הקלה לא רלוונטית שכן : לפי תכנית קיי ניתן להקים מס' מבנים על אותו המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 07/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 01.06.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 19.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-20/04/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-05/05/2026

הבקשה כוללת:

3 מבני מגורים ובהם 72 יחידות דיור (43 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-29 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

82 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לרכב נכים
15 מקומות חניה לאופנועים
72 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

85 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 3 מקומות חניה נגישים, ב-2.5 קומות החניון התת קרקעי
15 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
72 מקומות חניה לאופניים- 33 בשטח הפיתוח ו- 39 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע מתכנן תנועה: דגש הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 19.05.2026

מאושר בהתאם לאישור של מאיר שנטען במסמכי הבקשה.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.11.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 43,838 ₪.
עץ 244 מאושר לכריתה עבור רחבת כיבוי אש. מיקום הרחבה המיטבי נבחר לאחר התייעצות עם בוחן הרישוי במכון הרישוי. מבין שתי האפשרויות שהוצגו, מיקום הרחבה באזור זה טוב יותר ממיקום אפשרי אחר שהוצע (והיה מביא לכריתה של עצים בעלי ערך גבוה יותר).

עץ מס' 220 ו-142 מאושרים לכריתה כי הם בתוך שטח הבנייה באופן שאינו מאפשר את שימורם.
יש לנטוע במגרש 28 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 24,238 ₪ תשמש לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, מהם 247 ו-248 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
עץ מס' 215 מועתק בתוך המגרש - מאושר.
הוצגו בתי גידול מעל חניונים.

הוצג פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 19.05.2026

מומלץ לאשר את התחנה.
התווספו תנאים טכניים.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.04.2023

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
109	מייש גשר הזיו	3.00	10.00	2.00	שימור	1,005.00
110	מייש גשר הזיו	3.00	10.00	3.00	שימור	1,005.00
111	מייש גשר הזיו	4.00	10.00	3.00	כריתה	1,005.00
116	מייש גשר הזיו	4.00	15.00	4.00	שימור	2,261.00
123	מייש גשר הזיו	4.00	12.00	3.00	שימור	1,447.00
131	סיגלון חד עלים	5.00	10.00	3.00	שימור	942.00
142	סיסם הודי	9.00	30.00	7.00	כריתה	3,815.00
147	תמר מצוי	5.00	29.00	3.00	כריתה	2,520.00
148	וושנינגטוניה חסונה	4.00	26.00	2.00	כריתה	1,728.00
153	תמר מצוי	4.00	26.00	3.00	כריתה	1,134.00
164	תמר מצוי	5.00	29.00	3.00	כריתה	1,512.00
215	זית אירופי	5.00	39.00	5.00	העתקה	9,743.00
216	וושנינגטוניה חוטית	6.00	47.00	4.00	כריתה	2,160.00
217	וושנינגטוניה חסונה	5.00	28.00	4.00	כריתה	1,620.00
220	סיסם הודי	9.00	39.00	7.00	כריתה	8,597.00
228	קליסטמון הנצרים	5.00	20.00	5.00	כריתה	1,959.00
239	ברוש מצוי	18.00	36.00	4.00	שימור	11,069.00
240	ברוש מצוי	18.00	38.00	4.00	שימור	12,333.00
242	ברוש מצוי	10.00	25.00	2.00	כריתה	2,669.00
243	ברוש מצוי	10.00	16.00	2.00	כריתה	2,186.00
244	ברוש מצוי	15.00	27.00	4.00	כריתה	6,226.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
245	אורן הגלעין	10.00	27.00	2.00	כריתה	3,296.00
247	אורן הגלעין	14.00	40.00	7.00	שימור	14,469.00
248	אורן הגלעין	14.00	41.00	8.00	שימור	11,401.00
263	דקל קוקוס	5.00	27.00	5.00	כריתה	2,160.00
301	ברוש מצוי	5.00	19.00	1.00	כריתה	771.00
302	ברוש מצוי	5.00	15.00	1.00	כריתה	480.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 13.12.2023)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 11.01.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.01.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 6 בגוש 7097 בבעלות קק"ל
חלקה 779 הגוש 6150 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.

מגירה 100
סומן ע"ג תכנית הבקשה שטח ההפקעה.

סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתכים צוין מלל "עוגני פלדה זמנים" מאחר והעוגנים מוחדרים מתחת ל-4 מ'
עומק בהתאם לכתב התחייבות.

סומנה גדר בגובה 1.5מ' בפריסת קירות 1-2.

תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

בשלב תעודת גמר
1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 06.06.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 מבני מגורים טוריים קיימים על המגרש בני 3 קומות מעל קומת מרתף עם מקלטים משותפים המכילים סה"כ 28 יח"ד, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים :

בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית, בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 72 יח"ד סה"כ, מעל 3 קומות מרתף משותף, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לרחובות הפלמ"ח וקלמר משה, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת קומה אחת מעבר ל-6 קומות וקומת גג חלקית בבניין C.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הפלמ"ח, רחוב לוחמי גליפולי ורחוב 1351 בשיעור של עד 2 מטר מעבר לקו הבניין.
- שינוי המרחק בין הבניינים במסגרת תיאום תכנון לפי תשריט מאושר.
- ביטול נסיגה מקומי בקומת הגג לכיוון רחוב קלמר משה בבניין C.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,838.00 ₪. 3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),

התנאי
תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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.
2	* לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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 28 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
	3. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
	2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1774	תאריך הגשה	22/12/2025	
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	דרך השלום 87, עמישב 18	שכונה	תל-חיים	
גוש/חלקה	6164/33	תיק בניין	0730-087	
מס' תב"ע	מ(306), 1043, 1190, 1680, 2399, 2664, 2691, 306, 367, 367, 3954, 4053, 4241, 4513, 4676, 4800, 880, 956, ג, 1, ח, מ, ע, צ, קיי, תמ"א/3, תמ"מ5	שטח המגרש	4,017.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורן נדל"ן בע"מ	הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	שמעון גולדברג	גשר דרך השלום 89, 6794253
בעל זכות בנכס	כרמלה קרוגליאק	גשר דרך השלום 87, 6794253
עורך ראשי	גיל שנהב	דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו 6935015
מתכנן שלד	ישראל שני	סעדיה גאון 24, תל אביב - יפו 6713519
מורשה חתימה מטעם המבקש	גל קסטל	הרוקמים 26, חולון 5885849
מורשה חתימה מטעם המבקש	נבו אביטל	,

מהות הבקשה: (מגי אור)

שינויים כלפי היתר מס' 24-0584 אשר תוקפו עד לתאריך 16/02/2031 הכוללים: כריתה של 2 עץ ברוש מצוי (מס' 45) ססמוך לכלונסאות ולא מאפשר גישה ושימור העץ. ותות שחור (מס' 47) ממוקם סמוך לחדר טרפו ולא מאפשר גישה.

מצב קיים:

בהתאם להיתר בניה מספר 24-0584 ומספר 24-1035 אושר בנייה, 4 בניינים מגורים בני 14 קומות עבור 172 יח"ד. כרגע במגרש הנדון שלבי הביצוע עומדים על- ביסוס יסודות חפירה ודיפון על פי היתר מס' 24-1035

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0054	15/01/2024	24-0584	16/02/2025	1. איחוד חלקות מס' 33 ו-34 בגוש 6164 בהתאם לתכנית 4513. 2. הקמת 4 מבני מגורים עבור סה"כ 172 יח"ד ושטחי ציבור לרווחת התושבים בקומת הקרקע של המבנים הפונים לרחוב עמישב, מעל 4 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים, לפי הוראות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				תכנית 4513 ותכנית עיצוב מאושרת תעא.4513/ כמפורט: • ב-4 קומות מרתף, פתרון עבור סה"כ 183 מקומות חניה: • מרתף 1-27 מקומות חניה הכוללים 2 חניות נכים ו-7 מקומות חניה לשימוש מבני הציבור שמתוכם מקום חניה 1 לנכה, חניות אופנועים ואופניים, 2 גרעיני מדרגות, מועדון דיירים עבור הבניין הדרום מזרחי והצפון מזרחי כ"א, חדרי חשמל, מחסנים לשימוש מבני ציבור. • מרתף 2-52 מקומות חניה, חניות אופנועים ואופניים, 5 גרעיני מדרגות, חדרי אשפה, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים עבור הבניין הצפון מערבי והדרום מערבי כל אחד, חדר מנקה, חדרים טכניים לרבות חדר טרנספורמציה, חדר מונים, חדר גנרטור. • מרתף 3-52 מקומות חניה כולל 2 חניות נכים, חניות אופנועים, 4 גרעיני מדרגות, מחסנים דירתיים. • מרתף 4-52 מקומות חניה, חניות אופנועים, 4 גרעיני מדרגות, מחסנים דירתיים, חדרי משאבות, מאגרי מים • הבניינים הדרום מזרחי והצפון מזרחי גובלים ברחוב עמישב, בני 8 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע, - המכילים כל אחד 30 יח"ד, כמפורט: • בקומת קרקע: גן ילדים המכיל כיתת מעון יום, חדר פעילות, מטבח, שירותים, מחסן, ממ"מ, יציאה לחצר אחורית לשימוש גן הילדים, מקורה בחלקה ע"י פרגולה. - לובי כניסה למגורים, חדר מדרגות, חדר אופניים, חדר אשפה, 2 פירי מעליות, פיר מעלית תחזוקה לקומה 2- פרגולה בין הבניינים. • בקומות 1-4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א. • בקומה 8 חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה מעל כ"א. • על הגג העליון: גישה דרך חדר המדרגות הכללי, גג פתוח כחול לתפיסה והשעיית מי נגר, מערכת סולארית. • הבניינים הדרום מערבי והצפון מערבי גובלים ברחוב דרך השלום, בני 14 קומות וגג טכני מעל קומת - קרקע, המכילים כל אחד 56 יח"ד, כמפורט: • בקומת קרקע: לובי כניסה, 2 חדרי מדרגות, 2 פירי מעליות, חדר אופניים, חדר דואר, 2 יח"ד עם חצר פרטית.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				• בקומות: 1-13 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א. • בקומה 14 חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה מעל כ"א. • על הגג העליון: גישה דרך 2 חדרי המדרגות הכלליים, חדר חשמל, חדר משאבות, מאגר מים, גג פתוח כחול לתפיסה והשעיית מי נגר, מערכת סולארית. • בחצר: גיבון, עצים לנטיעה, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה • לחצרות פרטיות, רמפת ירידה למרתפי חניה מהצד הצפון מזרחי של המגרש ורמפת יציאה מהצד • הדרום מזרחי של המגרש. • זיקת הנאה למעבר ציבורי מגובן בין רחובות דרך השלום ועמישב. • הפקעה ברוחב 3 מ' לחזית רחוב עמישב 21- מ' לחזית דרך השלום
24-0573	18/04/2024	24-1035	29/07/2024	1. הריסת ופינוי של 2 בנייני מגורים טוריים ב-2 החלקות וטיפול בעצים הקיימים. 2. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחלקות סמוכות

בעלויות:

הנכסים (חלקות 33 ו-34 בגוש 6164) רשומים כבתים משותפים המכילים 72 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אורון נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (גל קסטל ונבו אביטל) וחותמת החברה בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין כל בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אלי דראי 12.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 12.05.2026

לאחר סיור בשטח עם חיים גבריאלי ואנוכי ובחינת מצב העצים, הוחלט לאשר את העצים 45 ו-47 לכריתה עץ 45- עץ ברוש נמצא קרוב לכלונסאות, נעשה בעבר ניסיון להתרחק במידת האפשר, כמו כן בוצעו עבודות לייצוב ועיגון העץ עם טבעות עיגון, העץ נגזם בצורה אגרסיבית (חצי מצמרתו) היות והוא נמצא בכניסה לאתר והיה צורך לאפשר כניסה של כלים כבדים, דרך הכניסה היחידה שאושרה לאתר. כמו כן מיקום העץ מונם אפשרות לביצוע מאגר איגום להחדרת מי נגר עילי.

יש לציין שעץ הברוש לא מחדש ענפים שנגזמו, צורתו הנופית פגומה

עץ 47- תות שחור- העץ ממוקם בסמוך לחדר טרפו (חברת חשמל) וכניסת כבלים לחדר טרפו, נעשו ניסיונות לשנות ולא נמצא פתרון הולם בגלל אילוצי תוואי הקרקע המורכב ותקנות חברת חשמל.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 7496 ₪.

עמ' 315
מידע: רישוי: 25-1774 ת.בניין: 0730-087
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: לא רלוונטי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
45	ברוש מצוי	20.00	35.00	3.00	כריתה	1,323.00
47	תות שחור	7.00	32.00	3.00	כריתה	6,173.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויאצ'סלב אלבה 17.12.2025)

המבוקש בהליך בניה
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-0584 שבתוקף עד לתאריך 16/02/2031 הכוללים:
כריתה של 2 עץ ברוש מצוי (מס' 45) בסמוך לכלונסאות ולא מאפשר גישה ושימור העץ. ותות שחור (מס'
47) ממוקם סמוך לחדר טרפו ולא מאפשר גישה.

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 7,496.00.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:**

אלחנן זבולון: שינויים להיתר הכוללים כריתה של 2 עצי ברוש.
הילה גל: אנחנו נמצאים בפרויקט לא קטן, בתחילת עבודות לביצוע חפירה של המרתף, גילו כי יש עצים שנמצאים ברדיוס והקלונסאות לא מאפשרות את הקצה של השורשים שלהם.
איריס גלאי: יש כאן מהסבר מפורט בעמוד 288, ערכו סיור בשטח והוחלט לאשר את 2 העצים לכריתה. הברוש נמצא קרוב לקלונסאות, העץ נגזם בצורה אגרסיבית היות והוא היה בכניסה לאתר והיה צורך לאשר כניסה של כלים כבדים לאתר.
הראלה אברהם און: לוועדה אין סמכות לאשר כריתות של עצים. צריך לאשר בקשה לשינויים כלפי היתר 24-0584 הכוללים סימון לכריתה 2 עצי ברוש, סמוך לקלונסאות ולא מאפשר גישה. ותות שחור ממוקם סמוך לחדר טראפו ולא מאפשר גישה, שאר ההחלטה נשארת.
אלחנן זבולון: מאמצים את התיקונים לחוות הדעת, לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-0584 שבתוקף עד לתאריך 16/02/2031 הכוללים: כריתה של 2 עץ ברוש מצוי (מס' 45) בסמוך לכלונסאות ולא מאפשר גישה ושימור העץ. ותות שחור (מס' 47) ממוקם סמוך לחדר טראפו ולא מאפשר גישה.

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 317

מידע: רישוי: 25-1774 ת.בניין: 0730-087

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 7,496.00.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0434	תאריך הגשה	26/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	שמרלינג 4, ברנט 3	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/6	תיק בניין	0161-003
מס' תב"ע	1186, 1200, 1400, 1400א, 1400ד, 2088, 219, 2730, 281, 287, 3501, 38, 3954, 4053, 4241, 44, 4676, 4800, 541, 636, 675א, 680, 74, 75, 755, איי(יפו), ס, צ	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קיי.ג'. השקעות בע"מ	ברנט 1, תל אביב - יפו 6515901
בעל זכות בנכס	קיי.ג'. השקעות בע"מ	ברנט 1, תל אביב - יפו 6515901
עורך ראשי	אוהד וסרמן	התעשיה 9, תל אביב - יפו 6713909
מתכנן שלד	יגאל סייג	המלאכה 2, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ג'רארד מאיר סיטבון	קפלן 63, הרצליה 4660674

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 19-0366 שניתן בתאריך 25/03/2020 ל: בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 11 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף משותפות. היתר מס' 19-0366 ניתן בתאריך 25/03/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 25/03/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 23-0596 בהתאם לתקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודות גמר), התש"ף 2020 קובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר. מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 24/05/2023. למועד זה התווספו 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) לתקופה של תעלה על שלוש שנים, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/05/2026. בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור אישורים והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/08/2026. התקבל מכתב מטעם היזם להארכת תוקף ההיתר ובו נימק את הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה

המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר:

מדובר בפרוייקט מורכב במיוחד, המצוי בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג בנוה צדק. מדובר בפרוייקט בו קיימים אלמנטים של שימור לצד אתגרים הנדסיים של טיפול והתמודדות עם מי התהום ותוואי השטח.

- מדובר בפרוייקט מורכב במיוחד בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג, בשכונת נווה צדק.
- הפרוייקט כולל שילוב של עבודות שימור לצד אתגרים הנדסיים משמעותיים, בעיקר בטיפול במי תהום ובהתאמת הבנייה לתוואי השטח.
- במהלך עבודות החפירה והדיפון התגלו בעיות הנדסיות קריטיות ואתגרים בטיפול במי התהום, אשר הובילו לעלייה משמעותית בעלויות ולצורך בקבלת ייעוץ מקצועי מגורמים מומחים.
- עם סיום שלב החפירה והדיפון, ובטרם התחלת עבודות השלד, פרצה מלחמת אוקטובר 2023, אשר גרמה לשיבושים משמעותיים ולעצירת העבודות למשך מספר חודשים, בעיקר עקב מחסור בכוח אדם.
- בעקבות זאת חלה האטה משמעותית בקצב התקדמות עבודות השלד.
- נכון לחודש מאי 2026, הפרוייקט נמצא בשלב עבודות הגמר, לרבות ביצוע קונסטרוקציית הגג העליון (גג רעפים) ויישום טיח חוץ מיוחד שאושר על ידי מחלקת השימור.
- במקביל מתבצעות עבודות גמר פנים, הכוללות השלמת מחיצות פנים ועבודות חשמל ואינסטלציה.
- מיקום הפרוייקט באזור נווה צדק יוצר מורכבות נוספת מבחינת גישה, אספקת ציוד ותיאום שוטף מול גורמים שונים, דבר המשפיע גם הוא על קצב התקדמות הבנייה.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 05/10/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את

תוקפו של ההיתר לתקופה של 5 שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרוייקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה, ייקבע תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 25/03/2025, למועד זה תתווסף הארכה של "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/05/2025, ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) ועוד שלושה חודשים בעקבות מבצע "שאגת הארי",

כך שתוקפו של ההיתר יהיה בתוקף עד לתאריך 24/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-0179	29/01/2019	19-0366	25/03/2020	שינויים הארכת תוקף החלטה
23-0742	22/05/2023	23-0596	13/06/2023	שינויים חידוש היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 25/03/2025, למועד זה תתווסף הארכה של "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/05/2025, ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) ועוד שלושה חודשים בעקבות מבצע "שאגת הארי", כך שתוקפו של ההיתר יהיה בתוקף עד לתאריך 24/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 25/03/2025, למועד זה תתווסף הארכה של "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/05/2025, ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) ועוד שלושה חודשים בעקבות מבצע "שאגת הארי", כך שתוקפו של ההיתר יהיה בתוקף עד לתאריך 24/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	26-0433	תאריך הגשה	26/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	ברנט 1	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/7	תיק בניין	0161-001
מס' תב"ע	1186, 1200, 1400, 1400א, 1400ד, 2088, 219, 281, 287, 3501, 38, 3954, 4053, 4241, 44, 4676, 4800, 541, 636, 675א, 680, 74, 75, 755, ס, צ	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קיי.ג'. השקעות בע"מ	ברנט 1, תל אביב - יפו 6515901
בעל זכות בנכס	קיי.ג'. השקעות בע"מ	ברנט 1, תל אביב - יפו 6515901
עורך ראשי	אוהד וסרמן	התעשיה 9, תל אביב - יפו 6713909
מתכנן שלד	יגאל סייג	המלאכה 2, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ג'רארד מאיר סיטבון	קפלן 63, הרצליה 4660674

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 19-0367 שניתן בתאריך 29/03/2020 ל: בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 14 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף משותפות. היתר מס' 19-0367 ניתן בתאריך 29/03/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 29/03/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 23-0595 בהתאם לתקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודות גמר), התש"ף 2020 קובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר. מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 24/05/2023. למועד זה התווספו 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) לתקופה של תעלה על שלוש שנים, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/05/2026. בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור אישורים והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/08/2026. התקבל מכתב מטעם היזם להארכת תוקף ההיתר ובו נימק את הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה

המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר:

מדובר בפרוייקט מורכב במיוחד, המצוי בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג בנוה צדק. מדובר בפרוייקט בו קיימים אלמנטים של שימור לצד אתגרים הנדסיים של טיפול והתמודדות עם מי התהום ותוואי השטח.

- מדובר בפרוייקט מורכב במיוחד בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג, בשכונת נווה צדק.
- הפרוייקט כולל שילוב של עבודות שימור לצד אתגרים הנדסיים משמעותיים, בעיקר בטיפול במי תהום ובהתאמת הבנייה לתוואי השטח.
- במהלך עבודות החפירה והדיפון התגלו בעיות הנדסיות קריטיות ואתגרים בטיפול במי התהום, אשר הובילו לעלייה משמעותית בעלויות ולצורך בקבלת ייעוץ מקצועי מגורמים מומחים.
- עם סיום שלב החפירה והדיפון, ובטרם התחלת עבודות השלד, פרצה מלחמת אוקטובר 2023, אשר גרמה לשיבושים משמעותיים ולעצירת העבודות למשך מספר חודשים, בעיקר עקב מחסור בכוח אדם.
- בעקבות זאת חלה האטה משמעותית בקצב התקדמות עבודות השלד.
- נכון לחודש מאי 2026, הפרוייקט נמצא בשלב עבודות הגמר, לרבות ביצוע קונסטרוקציית הגג העליון (גג רעפים) ויישום טיח חוץ מיוחד שאושר על ידי מחלקת השימור.
- במקביל מתבצעות עבודות גמר פנים, הכוללות השלמת מחיצות פנים ועבודות חשמל ואינסטלציה.
- מיקום הפרוייקט באזור נווה צדק יוצר מורכבות נוספת מבחינת גישה, אספקת ציוד ותיאום שוטף מול גורמים שונים, דבר המשפיע גם הוא על קצב התקדמות הבנייה.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 01/11/2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016 בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה, התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59 (א) כלהלן:

תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרוייקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל-6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-6 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 29/03/2026 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה אשר 2016 חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 29/03/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-0178	29/01/2019	19-0367	25/03/2020	שינויים הארכת תוקף החלטה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
23-0720	15/05/2023	23-0595	14/06/2023	שינויים חידוש היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0367 שניתן בתאריך 29/03/2020 ל 6- שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 29/03/2026.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה 2016, אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של היתר יעמוד עד ליום 29/03/2029. כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעירך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

עו"ד לירון שחר: התקנות בנייה מ-2016 נכנסו לתוקף באוגוסט 2016, כלומר הם הוגשו לפי התקנות החדשות ולא לפי תקנות בקשה להיתר, לפי התקנות החדשות מלכתחילה יכולת לקבוע הארכה של 6 שנים. **הראלה אברהם אוזן:** אתה יכול לתת עוד 3 שנים, יחד 9 שנים. **אלחנן זבולון:** מאושר בהתאם לחוות דעת הצוות בעמוד 298.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009 2 מתאריך 10/06/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0367 שניתן בתאריך 29/03/2020 ל 6- שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 29/03/2026.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה 2016, אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של היתר יעמוד עד ליום 29/03/2029. כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעירך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

עמ' 324

מידע: רישוי: 26-0433 ת.בניין: 0161-001

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
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	26-0432	תאריך הגשה	26/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	הפורצים 3, שער הגיא 4	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7097/80	תיק בניין	0748-003
מס' תב"ע	1043, 1190, 2323, 2664, 2691, 3194, 3366, 367, 3954, 4053, 4241, 4676, 4800, 691, 87, 880, ג, ג1, ח, ע, צ, קי, תמ"מ5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ערן קציר	הפורצים 3, תל אביב - יפו 6706927
בעל זכות בנכס	ערן קציר	הפורצים 3, תל אביב - יפו 6706927
עורך ראשי	דרור רפאל נאמן	הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 20-0161 שניתן בהתאריך 24/05/2020 ל: שינויים בדירת מגורים קיימת בבניין בן קומה אחת, הכוללים: בקומת הקרקע שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. תוספת קומה שנייה, עם ממ"ד, עבור יח"ד קיימת. מדרגות פנימיות מהדירה בין הקומות ומסתור כביסה עם פרגולה מעליו. היתר מס' 20-0161 ניתן בתאריך 24/05/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 24/05/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 23-0904 מתאריך 24/05/2023 עד לתאריך 24/05/2026. בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שאגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור אישורים והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026 וקיבלו הארכה של שלושה חודשים, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/08/2026. התקבל מכתב מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר ובו נימק את הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר: • תחילת הבנייה בפועל הייתה בספטמבר 2025, לאחר עיכובים ממושכים שנגרמו בעקבות תקופת הקורונה, המצב הביטחוני ושירות מילואים ממושך. • במהלך תקופת הבנייה התמודדו המבקשים גם עם נסיבות אישיות מורכבות, ובהן פציעת בן במהלך שירותו הצבאי, אשר השפיעה על קצב ההתקדמות. • נכון לחודש מאי 2026, הסתיימו עבודות השלד והפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים של עבודות החשמל והאינסטלציה, כאשר גם עבודות הטיח כבר החלו. • להערכת המבקש, הארכת תוקף ההיתר בחצי שנה עשויה להספיק לצורך השלמת הבנייה. • יחד עם זאת, בשל חוסר הוודאות הנובע מהמצב הביטחוני, מתבקשת הארכת תוקף ההיתר בשנה, כדי להבטיח את השלמת הפרויקט.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 12/12/2018, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016 בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה, התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59 (א) כלהלן:

תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל-6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-6 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 24/05/2026 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה אשר 2016 חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/05/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

קיים בית פרטי בן קומה אחת בשטח של 69.44 מ"ר. הבית הקיים כבר נהרס וקיים בית חדש בשלב גמר שלד של הבית החדש.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-0673	02/06/2019	20-0161	24/05/2020	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
23-0829	06/06/2023	23-0904	13/08/2023	שינויים חידוש היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0161 שניתן בתאריך 24/05/2020 ל-6 שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 24/05/2026.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה 2016, אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של היתר יעמוד עד ליום 24/05/2029. כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

לירון שחר: התקנות בנייה מ-2016 נכנסו לתוקף באוגוסט 2016, כלומר הם הוגשו לפי התקנות החדשות ולא לפי תקנות בקשה להיתר, לפי התקנות החדשות מלכתחילה יכולת לקבוע הארכה של 6 שנים.
הראלה אברהם אוזן: אתה יכול לתת עוד 3 שנים, יחד 9 שנים.
אלחנן זבולון: מאושר בהתאם לחוות דעת הצוות בעמוד 298.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009-2 מתאריך 10/06/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0161 שניתן בתאריך 24/05/2020 ל-6 שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 24/05/2026.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה 2016, אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של היתר יעמוד עד ליום 24/05/2029.
כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1801	תאריך הגשה	24/12/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	8 1362, 6 1362	שכונה	נחלת יצחק	
גוש/חלקה	9256/20	תיק בניין	1362-006	
מס' תב"ע	9018, 4491, 367, ע1, קיי, תמ"א/1, תעא/4491(1)	שטח המגרש	2,504.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734
בעל זכות בנכס	ר.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון קטה	המגינים 13, פתח תקווה 4944213

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026 לשוב ולדון, אנו מביאים את הבקשה לדיון נוסף לאחר קבלת מסמכי בעלי העניין, בחינתם והסקת מסקנות.

נימוקי הדיון הנוסף:
חו"ד יועמ"ש הועדה המקומית מיום 2.6.2026 :

בהמשך לדיון שהתקיים ביום 13.5.2026 בו נשמעו טענות עו"ד איל תיאודור שרון ולאחר בחינת חווה"ד מיום 10.2.2026 שהוגשה ליעוץ המשפטי במהלך הדיון , הגענו לכלל מסקנה כי ניתן לסטות מהוראת סעיף 6.10 בתכנית 4491 לעניין תקן החניה וכי סטיה זו אינה סטיה ניכרת. זאת , בין היתר, מהטעם שבהתאם להנחיות מנהל התכנון חניית אורחים הינה חלק ממקומות החניה המותרים על פי תקנות החניה למגורים. בהתאם לתקנה 2(15) לתקנות סטיה ניכרת משנת 2002 ניתן לסטות מהוראות תכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי רכב ע"י צמצוםם באופן התואם את הקבוע בתקנות החניה. לכן , בשעה שחניות האורחים הן חלק מתקן החניה למגורים נראה שניתן לסטות מהוראת התכנית בעניין זה.
יחד עם זאת, נוכח ההוראה בתכנית 4491 הקובעת כי : "מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן התקן לעת הוצאת היתר הבניה ובתוספת 15% חניות אורחים לשטחי המגורים" לוועדה המקומית יש שיקול דעת האם הקטנת תקן החניה למגורים עד לתקן של 1:1, כפי שמבוקש במקרה שלנו, תבוא כולה או חלקה על חשבון תקן החניה לאורחים.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י הילה גל)

במקרה דנן, נוכח העובדה שכבר בתכנית העיצוב שאושרה בפברואר 2022 נכללה האפשרות לפרסם הקלה עבור: "הורדת 15% עבור חניות אורחים" ונוכח טענות ב"כ היזמת בעניין, יש מקום להותיר את החלטת הוועדה המקומית שאישרה את ההקלה לעניין חניות האורחים מיום 3.12.22025 על כנה.

דרפט קודם**חו"ד מכון הרישוי****מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 06.05.2026)**

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

המלצה שלילית

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ונמצאו ליקויים בתחנת תנועה וחניה תיקון הליקויים כרוך בשינוי של תוכנית הבקשה להיתר, ולכן לא נוכל להמליץ לוועדה לאשרה.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 06.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-21/09/2025 ותכנית אדריכלית נטענה ב-04/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר (תאי שטח 505B, 104B) בהתאם לתב"ע 4491 תע"ש השלום שלב ב':

א. 164 יחידות דיור (128 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-36 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר)

ב. 626 מ"ר שטח מסחרי

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע 4491 ובתכנית עיצוב 4491:

177 מקומות חניה לרכב פרטי (164 למגורים ו-13 למסחר) לפי תקן 1:1 למגורים ותקן 1:50 למסחר

25 מקומות חניה לאורחים למגורים

6 מקומות חניה לרכב נכה (4 למגורים ו-2 למסחר)

2 מקומות חניה לרכב תפעולי

40 מקומות חניה לאופנוע (33 למגורים ו-7 למסחר)

167 מקומות חניה לאופניים (164 למגורים ו-3 למסחר)

דרישת התקן לאחר חריגה מהמדיניות לצורך הפחתת תקן החניה למסחר:

164 מקומות חניה לרכב פרטי (164 למגורים ו-0 למסחר) לפי תקן 1:1 למגורים ותקן 0 למסחר

25 מקומות חניה לאורחים למגורים

4 מקומות חניה לרכב נכה (4 עבור מגורים ו-0 עבור מסחר)

2 מקומות חניה לרכב תפעולי

40 מקומות חניה לאופנוע (33 עבור מגורים ו-7 עבור מסחר)

167 מקומות חניה לאופניים (164 עבור מגורים ו-3 עבור מסחר)

מתוכנן:

153 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 קומות החניון התת קרקעי (חלק מהחניות לרכב פרטי במכפילי חניה)

25 מקומות חניה לאורחים למגורים בשטח החניון

- 2 מקומות חניה לרכב תפעולי בקומת חניון 1-
- 4 מקומות חניה לרכב נכה בשטח החניון
- 40 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
- 168 מקומות חניה לאופניים: 94 מקומות בחניה בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-74 בשטח הפיתוח מתכנן תנועה: אנדריא

חסר:

11 מקומות חניה לרכב פרטי (למגורים)

נתונים:

1. מבוקשת הקלה לביטול תוספת 15% חניות עבור אורחים
2. מבוקשת חריגה ממדיניות "תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב", אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" עבור שטחי המסחר.
3. בתקנון תכנית העיצוב נכתב כתנאי להיתר-"סגירת הרמפה וחדר האשפה במגרש 104A ייעשה מיד עם קבלת תעודת גמר למגרש B104. באחריות בעלי הקרקע יהיה להגיש היתרי בניה (בהתאם לבעלות) ולבצע את כל השינויים בפועל עד לקבלת תעודת גמר למגרש 104B".

חוות דעת:

1. לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת לביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים, אשר נדרשות בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.10.1 בתכנית 4491, מאחר ותקנות סטייה ניכרת החלות על הבקשה הנדונה קובעות כי "סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי לרכב הינה סטייה ניכרת".
2. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות 9072 לצורך הפחתה במקומות החניה למסחר מאחר ובתחום התכנית עובר הקו הכחול של תת"ל 102, תכנית לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א, ותכנון קומות המרתף והביסוס בפרויקט נעשה בתיאום מול נת"ע ובהתאם למגבלות תת"ל 102.

לא ניתן להשלים את חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה מאחר ונדרשת השלמת חומר:

1. מאחר ולא ניתן לאשר את ההקלה לביטול חניית האורחים, יש לתכנן 164 חניות לרכב פרטי (לפי תקן 1:1 למגורים), 25 חניות אורחים ו-4 חניות נכים (כאשר מומלץ לאשר תקן 0 למסחר ניתן שלא לתכנן חניות נכים למסחר)
2. יש לסמן על גבי התכנית ועל גבי נספח התנועה את 25 חניות האורחים בצבע שונה ובטקסט מתאים.

לאחר השלמת הדרישות יש להעלות נספח תנועה מתוקן אל מגירה 1500 ותכנית אדריכלית מתוקנת אל מגירה 100 ולשלוח פניה אל "תחנת תנועה וחניה - מכון הרישוי" לצורך בדיקה חוזרת.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

אישור של מאיר ראובן לחפינוי באמצעות שתי מכולות דחס הוטען במסמכי התוכנית מה-17.9.2025. הוראות מדויקות נמצאות באישור עצמו.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

הבקשה משויכת לבקשה לחפירה ודיפון 34303. במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. מחוץ למגרש קיימים 3 עצים לחשימור ובתוך המגרש קיים עץ שאינו בר הגנה. יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700מ לעץ - סומנו בתוכנית. סומנו בתי גידול מעל המרתף העליון. סכמת חלחול: תקינה ותואמת תב"ע.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025
כל דרישות התחנה התמלאו, למעט כיוון פתיחת הדלתות.
אין לפתוח דלתות ושערים כלפי המרחב הציבורי - התווסף תנאי טכני.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
2	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
3	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	כריתה	0.00
4	זית אירופי	4.00	15.00	4.00	שימור	2,041.00

מהות הדיון הנוסף

1. תיקון החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0121 מתאריך 03/12/2025 **וביטול הקלה**
שאושרה עבור ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים הנדרשות בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.10
ס"ק 1 בתכנית 4491 **שכן** ההקלה מהווה סטייה ניכרת.

נימוקי הדיון הנוסף

1. תקנה 2(15) בתקנות סטייה ניכרת החלה על הבקשה הנדונה שהוגשה בדצמבר 2024 קובעת כי "סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי לרכב " הינה סטייה ניכרת, על כן, לא ניתן לאשר הקלה לביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים הנדרשות בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.10 ס"ק 1 בתכנית 4491.
2. נוכח האמור, לצורך בחינת פיתרון עבור תקן החנייה הנדרש, ניתנה חוות דעת של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לנושא (ראה מטה) והוצעה האפשרות לבעלי העניין לבצע התיקונים וההתאמות הנדרשות לטובת תיקון התכנית בהתאם, אך לא הובע רצון לתיקון התכנית והתבקש לשבץ את הבקשה כפי שהיא ללא דיחוי. לפיכך הבקשה מובאת לפתחה של הוועדה לתיקון החלטה בהינתן שההקלה לביטול חניות אורחים מהווה סטייה ניכרת, נדרש להסדיר את חניות האורחים כנדרש בתכנית החלה ולקבוע קרן חניה תחת מקומות החניה החסרים.
3. הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון ההחלטה בכפוף למתן זכות טיעון למבקש ההיתר ועורכי הבקשה שיזמו לדיון בוועדה לטיעון בע"פ ובכתב לנושא ביטול ההקלה ותיקון ההחלטה כאמור, טרם קבלת ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה גל)
בהתאם לנאמר לעיל, לזמן את מבקשי ההיתר לזכות טיעון בע"פ לצורך שמיעת עמדתם מדוע בנסיבות לעיל אין מקום לבטל את ההחלטה לאישור הקלה לביטול חניות אורחים כנקבע בתכנית החלה.
בכפוף למתן זכות הטיעון כאמור, לתקן את החלטת וועדת משנה מספר 2-25-0121 מתאריך 03/12/2025 ולבטל את ההקלה לביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים הנדרשות בהתאם לתכנית 4491 שכן ההקלה מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר.
1. **נוכח האמור, יש לבצע תיקונים בתכנית החניה, לקבוע קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים והשלמת המסמכים הנדרשים בהתאם לחו"ד מכון הרישוי .**

מהות הבקשה: (הילה גל)

הבקשה מתייחסת לשלב ב' במגרשים 104B המיועד לבינוי מרקמי של 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור 164 יח"ד, ומגרש B-505 המיועד לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לפי תכנית 4491 המהווים חלק מפרויקט תע"ש השלום ולפי תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491(1).
קיים היתר מס' 25-0842 לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע זמניים עד גבולות המגרש, לעומק של 4 קומות מרתפים (עד לעומק של כ-17 מ' (עומק של 4 קומות מרתף).

כעת מבוקש הקמת בניין חדש למסחר ומגורים, בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, 5 יחידות למסחר בקומת הקרקע מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש, כמפורט:

- ב- 4 קומות המרתף: מקומות חניה לרכב פרטי, מקומות חניה לרכב נכה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות ומעליות, חדר משאבות ומאגר מים, חדר אופניים.
 - בקומת הקרקע: 5 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר, לובי כניסה, רמפה זו כיוונית למרתף חניה מרחב 1362 וקולונדה ברוחב 4 מ'.
 - בקומה 1: 11 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומות 2-3: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומות 4-5: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 6: 10 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 7-8: סה"כ 20 יח"ד, 10 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 9: 5 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מועדון דיירים עם מרפסת גג ופרגולה.
 - בקומות 10-19: המשך למגדל מגורים 120 יח"ד (6 יח"ד בקומה), ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 21: 4 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
 - בקומה 22: 2 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה עם בריכת שחיה לכל דירה.
 - בקומת הגג הטכנית: מאגרי מים וחדר משאבות.
 - על הגג העליון: פתחי גישה למאגרי המים ומתקן לניקוי חזיתות.
- במגרש: פיתוח שטח, גיבון, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתפי חניה מרח' חפץ חיים, צובר גז בחלק הצפוני של הפיתוח במגרש, אזורי ישיבה ביציאה מהמסחר.

מצב קיים:

המגרש ריק (מתחם תע"ש מגן לשעבר).
קרקע פנויה מבינוי או מתקנים התכנית ממוקמת ברובה על מגרשי תעשייה אשר פונו. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים. במגרש הסמוך, תא שטח 300 שוכן מבנה תע"ש אשר הוגדר כמבנה לשימור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
25-0138		25-0842	02/09/2025
חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד עומק של 17- מ' (עומק של 4 קומות מרתף). עם עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר, גידור האתר			

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הוצג הסכם חכירה מהוון שהנכס בבעלות חברת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ בע"מ.
הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של החברה מר' רון קטה.
לפי סעיף 36 נמסרו הודעות לגבי העוגנים למנהל מקרקעי ישראל ולבעלי הזכויות בחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1, 4491

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80%	כ- 84%	
גובה קומה	4 מ'	2.60 מ'	
מס' קומות	4	4	
שימושים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים	
שטחי שירות	12,520 מ"ר	10,006 מ"ר	

תע"ש השלום מגרשים 104B ו-505B תכנית ע1, ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	14028 מ"ר מגורים	14,333 מ"ר מגורים	305 מ"ר מעודף שטחי שירות למגורים ניתן לפי הוראות בטבלה 5
שטחים למטרות עיקריות	626 מ"ר מסחר	621 מ"ר מסחר	
שטחי שירות	5,611 מ"ר מגורים	4939 מ"ר מגורים	עודף 672 מ"ר לעיקרי
שטחי שירות	125 מ"ר מסחר	125 מ"ר מסחר	
קוו בניין קדמי לרח' חפץ חיים	0 מ' בקומת הקרקע	כ-0.80 מ' בקומת הקרקע	
רוחב קולונדה	4 מ'	3.20 מ'	
קווי בניין			
צדדי	0 מ'	10 מ'	
צדדי	4 מ'	4 מ'	
אחורי	0 מ'	10 מ'	
מרפסות	1968 מ"ר מגורים	1968 מ"ר מגורים	
גובה מבנה	95 מ'	90 מ'	
מספר קומות	23 למגדל	23 למגדל	
	7 לבניין מרקמי כולל קומת	9 לבניין מרקמי כולל קומת	2

עמ' 334

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כניסה	כניסה	פורסמה הקלה בהתאם להוראות תכנית העיצוב המאושרת
גובה קומה	3.30 מ' - 3.60 מ'	3.50 מ'	
גובה קומה	6 מ'	7.50 מ'	1.50 מ' פורסמה בהקלה בהתאם להוראות תכנית העיצוב המאושרת
מספר יחידות דיור למגרש	164 יח"ד	164 יח"ד	

התאמה לתקנון תכנית עיצוב אדריכלי תא/תעא/4491(1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנים בנייה מרקמית : 7 קומות ועד 23 קומות על קרקעיות ועד 5 קומות מרתף	בהתאם	בהתאם	
חומרים חזיתות חומר עיקרי חיפוי קל בגוון בהיר	בהתאם	בהתאם	
חזית חמישית	גובה קומה טכנית עד 5 מ'	בהתאם	בהתאם
כניסות המבנים הכניסות הראשיות ללובאי המבנים יעשו מכיוון רח' חפץ חיים מבואת הכניסה הראשית גם לדרך השלום	בהתאם	בהתאם	
קומת הקרקע/ קומה מסחרית עם לובאים, שטחים לרווחת	בהתאם	בהתאם	

עמ' 335

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הדיירים ושטחים טכניים			
שטחים פתוחים/זיקות הנאה ? כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש , לרבות בין הביניים מועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה כל המגרש יפותח ברצף עם סביבתו ללא גדרות וחסמים . פיתוח השטחים בזיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום	בהתאם	בהתאם	
בנייה ירוקה	בהתאם	בהתאם	

תקנות:

הערות	כן/לא	תקנה
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב חדר מדרגות
	כן	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	שטח המצללה
	כן	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
	כן	מרפסת

עמ' 336

מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

הערות נוספות:

הוראות תכנית 4491

התכנית ממוקמת בסמוך לגבול ת"א גבעתיים. תחומה בדרך השלום מדרום, רח' עליית הנוער ממזרח ובמבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב. תכנית בינוי כוללת הגדרה לרחובות המקיפים את המתחם באמצעות בינוי של 7 קומות, מבנים בגובה 9 קומות, 23 קומות ומגדל מגורים אחד בגובה 52 קומות בפינה הצפון מזרחית של התכנית. הבינוי מתוכנן סביב מערכת שטחים פתוחים אשר במרכזה שצ"פ בגודל של כ- 5 דונם. מוצעת חיבוריות לשכונת נחלת יצחק לרח' דרך השלום, ציר שדרות ההשכלה ורח' עליית הנוער באמצעות המשך רח' חיי אדם, רח' חפץ חיים והמשך רח' תוצרת הארץ כשדרת הולכי רגל ורוכבי אופניים. בין המבנים מוצע מערך חללים פתוחים המשלבים אזורים מסחריים ליצירת סביבה רב גונית ושימושים מעורבים.

בנייה בשלבים

לפי תכנית העיצוב סעיף 1.10 ב', התכנון מוצע בשני שלבים:

כניסות כלי הרכב לחניונים מתוכננות בהתאם לשלביות הביצוע: בשלב א' (זמני) רמפת כניסה לרכב רגיל מחלקו הצפוני של מגרש A 104 ובשלב ב' (עתידי וסופי) רמפת כניסה למשאית ולכלי רכב עבור שני המגרשים תהיה מחלקו הצפוני של מגרש B104, ותבוטל רמפת הכניסה ממגרש A 104. שלביות הפרויקט והשפעתה על קומת הקרקע:

- כניסת רכבים לחניון תת קרקעי תהיה בשני השלבים מרחוב חפץ חיים, בשלב א' ממגרש A104 בחלקו הצפוני ובשלב ב' ממגרש B104 בחלקו הצפוני. בשלב ב' תבוטל הרמפה וחדר האשפה משלב א', ובמקומה יוקם שטח משותף לרווחת הדיירים.
- רמפת הכניסה לכלי רכב תהיה בתחום הנפח הבנוי. בשלב א' הרמפה תקורה בחלקה באמצעות פיתוח "דמוי גבעה" בחלק הפנימי של המגרש על מנת לאפשר גובה למעבר רכבים בתת הקרקע. בשלב ב' הרמפה ממגרש B104 תהיה כולה בתחום הבינוי והפיתוח המוגבה של שלב א' יפורק ופיתוח הרחבה יבוצע במפלס אחד רציף.
- בשלב ב' תתקיים זיקת הנאה בתת הקרקע בין המגרשים והחניון יאוחד.
- פינוי אשפה – בשלב א' ימוקם חדר הדסחנית בקומת הקרקע במגרש A104. בשלב ב', פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה בתת הקרקע. הכניסה תהיה מהרמפה של מגרש B104, והשטח אשר שימש לחדר הדסחנית בשלב א' יבוטל ובמקומו יוקם חניון אופנים / שימוש אחר לטובת הדיירים.

תכנית עיצוב**בהתאם לסעיף 10.1 ג',**

- א. תוכנית העיצוב נערכה בהתאם לתוכנית הראשית וכן מציגה בנוסף חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות, שיובאו לדיון בוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה, ביניהן:
 1. הגדלת הצפיפות ב-10% ובכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא התמהיל.
 2. גובה קומות- גובה קומת מסחר עד 7.5 מ' ברוטו במקום 6 מ'.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת קומת קרקע מ-6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד 7.5 מ'
2	צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
3	חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים
4	הסטת קו בניין קידמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ אחורה
5	חדירת עוגנים לחלקות גובלות
6	תוספת עד 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים לטובת שיפור התכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 11/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
2	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
3	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
4	ניתן להמליץ על הקלה לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'
5	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע'1 וחוק התכנון והבניה
6	ניתן להמליץ על תוספת 2 קומות בבניין המרקמי לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תעא/4491(1) סעיף 10.1 ג'

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 09.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.11.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-21/09/2025 ותכנית אדריכלית נטענה ב-04/11/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש (תאי שטח 505B, 104B לפי תב"ע 4491 תע"ש השלום שלב ב') של מגורים ומסחר:
א. 164 יחידות דיור (128 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-36 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר)
ב. 626 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע 4491 ובתכנית עיצוב 4491:

220 מקומות חניה לרכב פרטי (180 למגורים, 25 עבור אורחים ו-15 למסחר)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי
6 מקומות חניה לרכב נכה (4 למגורים ו-2 למסחר)
40 מקומות חניה לאופנוע (33 למגורים ו-7 למסחר)
167 מקומות חניה לאופניים (164 למגורים ו-3 למסחר)

דרישת התקן לאחר הקלה לביטול חניות אורחים ובהתאם לחריגה ממדיניות:

182 מקומות חניה לרכב פרטי (180 למגורים, 0 עבור אורחים ו-2 למסחר)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי
6 מקומות חניה לרכב נכה (4 עבור מגורים ו-2 עבור מסחר)

40 מקומות חניה לאופנוע (33 עבור מגורים ו-7 עבור מסחר)
167 מקומות חניה לאופניים (164 עבור מגורים ו-3 עבור מסחר)

מתוכנן:

182 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה, ב-4 קומות החניון התת קרקעי (חלק מהחניות לרכב פרטי במכפילי חניה)
2 מקומות חניה לרכב תפעולי בקומת חניון 1-
40 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
168 מקומות חניה לאופניים: 94 מקומות בחניה בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-74 בשטח הפיתוח מתכנן תנועה: אנדריא

נתונים:

1. בתקנון תכנית העיצוב נכתב כתנאי להיתר-"סגירת הרמפה וחדר האשפה במגרש 104A ייעשה מיד עם קבלת תעודת גמר למגרש B104. באחריות בעלי הקרקע יהיה להגיש היתרי בניה (בהתאם לבעלות) ולבצע את כל השינויים בפועל עד לקבלת תעודת גמר למגרש 104B.
1. פורסמה הקלה- ביטול תוספת 15% חניות עבור אורחים
2. מבוקשת חריגה ממדיניות "תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב", אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" עבור שטחי המסחר.

חוות דעת:

ניתן להמליץ על אישור ההקלות המבוקשות והחריגה ממדיניות בשל הסיבות הבאות:
א. תכנית העיצוב נערכה בהתאם לתכנית הראשית 4491 וכן מציגה בתוכה חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות, ביניהן ביטול תוספת 15% חניות אורחים
ב. בתחום התכנית עובר הקו הכחול של תת"ל 102 – התכנית לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א.
ג. תכנון קומות המרתף והביסוס בפריקט נעשה בתיאום מול נת"ע ובהתאם למגבלות תת"ל 102.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

התקבל אישור של מחלקת התברואה לפתרון האשפה המוצע - באמצעות שתי דחסניות. התחנה מאושרת.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

בקשת המשך לבקשה לחפירה ודיפון שמספרה 34303.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. מחוץ למגרש קיימים 3 עצים לחשימור ובתוך המגרש קיים עץ שאינו בר הגנה.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700מ לעץ - סומנו בתוכנית. סומנו בתי גידול מעל המרתף העליון.
סכמת חלחול: תקינה ותואמת תב"ע.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025

כל דרישות התחנה התמלאו. התווסף תנאי טכני בנושא כיוון פתיחת דלתות.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00

עמ' 340
מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	שימור	1,152.00
3	ושינגטוניה חסונה	8.00	35.00	2.50	כריתה	0.00
4	זית אירופי	4.00	15.00	4.00	שימור	2,041.00

חו"ד נוספות

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 10.09.2024)

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

מי אביבים - (ע"י 11.11.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 19.09.2024)

המלצה לתת היתר
הוגשה תצ"ר ונרשמה סופית בטאבו

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 20 בגוש 9256 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה .

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

הוטען אישור איכות הסביבה ביחס למיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום

תוכננה גדר רציפה לאורך הגבול עם המגרש החום וחלקת השצ"פ .

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאי לגמר:

- 1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.
- 2) אישור אגף הנכסים.

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

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 28.10.2024)

נדרש תאום לפני היתר

עמ' 341
מידע: 24-00936 רישוי: 24-1801 ת.בניין: 1362-006
מומלץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בתנאי התאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה.
תנאי להיתר בניה:

1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן
 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב
 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר
 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות
 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
- תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 27.10.2024)**
המלצה לתת היתר

- חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה גל)**
1. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
 2. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא4491/ סעיף 10.1 ג':
 - הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.
 - **צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.**
 - **חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.**
 - **הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.**
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר	
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר	
#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

מיטל להבי: מדובר בקרקע מזהמת?

אודי כרמלי: המגרשים שווקו, יש תבע מאושרת, לעניין הטיהור, המנגנון מדבר על מכון טיהור שנבנה במקום, הבעייה המרכזית שהזיהום מים לא נמצא שם. הבעייה שעדיין בקרקע. מכון הטיהור שואב את מי התאום, יש לו 20 שנה קדימה לשאוב. הקרקע הוחלפה אין זיהום.

מיטל להבי: למה אנחנו נותנים את ההקלות לגבי החניות?

אלחנן זבולון: באופן עקרוני נותנים את תקן החנייה 0-8.

איריס גלאי: הכל אושר במסגרת תוכנית העיצוב.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.

2. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491 סעיף 10.1 ג':

- הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.
- צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
- חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.

- הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברחוב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן. 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב. 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר. 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות. 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה

#	תנאי
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

הילה גל: מביאים את הבקשה לדיון נוסף לצורך ביטול הקלה מדובר על הקלה של 15% תוספת לחניות אורחים לפרויקט שהחכמנו ולמדנו שזה מהווה סטייה ניכרת, אישור ההקלה. קיימת חוות דעת חדשה של תנועה וחנייה מתוקנת לפי ביטול ההקלה, מאפשרת את תכנון הפרויקט. היו מספר פגישות טלפוניות עם עורכי הבקשה והצגנו להם את הפתרון, מה שקרה שזה לא עלה בקנה אחד עם מה שהחלטנו.

אלחנן זבולון: אני מבין שרוב הדין פה הוא משפטי.

אורית מילבאור: נמצאים כאן איתי עו"ד אייל תיאודור שור, רון קטה, מיכל שרייבר אדריכלית החברה. באמת הנושא הוא משפטי, אנחנו עשינו גם את תוכנית העיצוב שכללה את 2 המגדלים, מדובר במגדל השני, במסגרת תוכנית העיצוב ודיונים שהיו לנו עם המחלקות השונות, ביקשנו לבטל את חניות האורחים, שזה כבר לא על פי מדיניות העירייה לבנות כמה שיותר חניות, אלא לצמצם את מקומות החנייה, נענינו בחיוב, זה נכנס לתוכנית העיצוב וגם להיתרים של 2 הפרויקטים שנמצאים כעת בשלב ביצוע. האג'נדה הכללית לצמצם כמה שיותר מקומות החנייה בעיר ולפתור את זה באמצעות תחבורה ציבורית.

אלחנן זבולון: הוועדה פחות אוהבת את זה.

אייל תיאודור שרון: אנחנו פה באירוע, האמירה היבשה שזאת שאלה משפטית היא חסרה, כי אנחנו אחרי 2 החלטות של וועדה מקומית למתן היתר, יש כבר היתר לחפירה ודיפון שכבר בוצע כמעט לגמרי, נמצא כאן היזם הוא יסביר את הביצוע של הפרויקט. האמירה של שינוי החניות, קרן חנייה, שמעתי שיש לזה עלות משמעותית של ביטול הצמדות חנייה, חניות שהן בקרן חנייה, לא ניתן למכור לאנשים. זה אירוע שמסתכם במליוני שקלים. צריך להבין לפני שמדברים על הנושא המשפטי, אנחנו פה בסיטאציה של הליך בנייה, הוועדה המקומית שוקלת לשנות החלטה שניתנה, היתרים שכבר ניתנו, יש הסתמכות מאוד משמעותית, גם שצדדים שלישיים בקשר למכירת הפרויקט, הכל כאן רוצים לשנות את היוצרות, אני מבקש שהוועדה המקומית לקחת את הדברים בחשבון שהיא שוקלת את ההחלטה.

אלחנן זבולון: זה דבר חריג שקורה לנו, אך כאשר מדובר בסטייה ניכרת.

אייל תיאודור שרון: אני אומר לוועדה שאין כאן סטייה ניכרת, גם אם שוקלים שהוא בתחום האפור, הגבול של הסבירות הוא משתנה, כאשר אתה יודע שפרויקט כבר בנוי באופן משמעותי.

אודי כרמלי: לא באופן הסבירות, תן הסבר שלא מדובר בסטייה ניכרת. אין פה ויכוח תכנוני, וויכוח הוא לעניין שאומר שתקנות סטייה ניכרת לא מאפשרות הקלה לחנייה הקבועים בתוכנית.

אייל תיאודור שרון: גם אם משהו סטייה ניכרת, אני כופר באמירה שאוטומטית היא ביטול ההיתר או תיקון ההחלטה. זה לא נכון, יש פרויקט קניון שלם בצפון, פסק דין עדריאל, קניון שלם שבית המשפט עליון אמר שהוא בסטייה מהתוכנית, כבוד הוועדה המקומית לא היתה מוסמכת לאשר את ההיתר, בגלל שההיתר יצא ואנחנו אחרי החלטה והבניין קיים, אז יש עניין של בטלות יחסית. הפרויקט הזה הוא בנוי מ2 שלבים שהם שלוביים שקשורים אחד לשני.

אודי כרמלי: שיהיו הרבה מאוד אנשים שלא יאהבו את הטיעון הזה, כי אנחנו כאן נמצאים במאבק על נושא פיצול היתרים, וכל היזמים משכנעים אותנו, תנו לנו לפצל היתר כי חשוב לנו לאפשר לפרויקט לזרום, ונוטים לפצל היתרים, אבל הטיעון של פיצול היתר, הופל את המהלך הבא למעשה עשוי, הוא לא משרת את היזמים ואותכם בצורה טובה. ברור לך שאנחנו מעדיפים לראות היתר מלא.

אייל תיאודור שרון: אני רוצה להגיד שיצא היתר לחפירה ודיפון, שחברי הוועדה יגידו שהם לא מפצלים היתרים.

מאיר אלוואיל: לא מדובר בביטול ההחלטה לתת היתר, מדובר בביטול הקלה, המשמעות שלה הוא פיזי או לשלם כסף ולא מתעקשים על פיזי. מבקשים שתתקדם עם ההיתר, וכנראה המשמעות לא יכול ליצור חניות פיזיות, לא ביקשת אותם ולא מכרת אותם, תצטרך לשלם עליהם כופר.

אייל תיאודור שרון: האמירה שאני צריך לשלם קרן חנייה, משמעות היא כפולה, אני אצטרך לשלם הרבה כסף, פעם שנייה אמירה שאני תכננתי בפרויקט ואני מכרתי אותם לצד שלישי, עכשיו אני לא יכול להצמיד אותן.

הילה גל: אנחנו מדברים על 11 קרנות חנייה.

אייל תיאודור שרון: אנחנו מדברים על הפחתה של תוספת 11 מקומו חנייה בקרן ואנחנו מדברים על הפחתה של 12 חניות צמודות. לעניין העדר סטייה ניכרת, התקנה שעליה נסמכת בתקנות סטייה ניכרת שעליה מבוססת שזה לא בסמכות הוועדה המקומית, אומר ככה סטייה ניכרת מתוכנית לעניין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה, יש רשימה, תקנה 15, סטייה מהוראות התוכנית בדבר מספר מקומות חנייה לכלי רכב או מהוראות התוכנית המחייבות מקומות חנייה תת קרקעיים, יש סיפא, הסיפא אומרת ככה, לעניין זה לא יראו בצמצום מספר מקומות החנייה באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה, תשמ"ג 1983, זה התקן הארצי, סטייה ניכרת, יש עוד איזשהו המשך שאני לא מצטט כי הוא לא רלוונטי, סטייה ניכרת. זאת אומרת שאם אני מתקן, אם יש תוכנית שהיא בסטייה מהתקן הארצי יותר או פחות ואני מבקש הקלה בהתאם לתקן הארצי, אי לא בסטייה ניכרת, עו דפעים אני מקריא את הסעיף, כדי שכולם יבינו מה שאני אומר.

אושרת שפי: אני רוצה שתתייחס לעובדה כפי שהקראת את הסעיף, שיש לו התחלה שיש הוראה שנקבעה בתוכנית ובמקרה שלכם יש הוראה בתוכנית שמבקשת 15 מקומות חנייה בנוסף לתקן לעניין הקטנת מקומות החנייה והאפשרות שלכם לחרוג ולגביהם גם לשלם קרן חנייה אין מחלוקת, אנחנו פה רק לעניין 15% תוספת חניות אורחים שנקבעו בתוכנית ולגביהן התקנות קובעות שמדובר בסטייה ניכרת.

אייל תיאודור שרון: האמירה היא כזאת, אם יש תוכנית שקובעת מספר מקומות חנייה אז הסטייה ממנה היא באמת סטייה ניכרת, אבל הסטייה היא בהתאם לתקן אז זה מותר. אם התוכנית אומרת 1 ל-3 ואני רוצה להגדיל 1 ל-4, וזה לא בהתאם לתקנות החנייה מ-1983, זה סטייה ניכרת - את צודקת. התקנה היא מחולקת ל-2 חלקים, רישא וסיפא, האמירה של סטייה ניכרת מתעלמת לחלוטין מהסיפא, לפי התקנה אסור לסטות מתקן שנקבע בתוכנית ובלבד שהסטייה אינה בהתאם לתקנות, אם הסטייה שאני מבקש כדי להתאים לתקן שבתקנות מ-1983 אז אני לא בסטייה ניכרת, לכן האמירה שיש פה קושי משפטי, אני כופר בה. התוכנית שאנחנו מדברים עליה, 4491, קבעה שהתקן יהיה לפי התקן הארצי במועד מתן ההיתר, ובתוספת 15% חניות אורחים. אני אומר במישור המשפטי, התוכנית הזאת אושרה מכוח סעיפים 62 א' ללא שום התייחסות, יש 2 תתי סעיפים שמאפשרים לכבוד הוועדה לקבוע תקן שהוא שונה מהתקן הארצי התוכנית לא אושר מכוח הסעיפים האלה, ולא היתה כוונה בתוכנית עצמה.

אושרת שפי: אין ספק אייל, התוכנית כשהיא הפנתה לתקן התקף, הכוונה לפי התקן התקף לפי תקנות החנייה כי התוכנית הזאת אושרה אחרי התיקון שנעשה לתקנות החנייה ב-2016, לכן החנייה והקן יהיה לפי התקן שנקבע בתקנו, העניין הוא שאם אתה מנסה להתגבר על תקנות סטייה ניכרת בכל הנוגע להוראה בתוכנית על תקנות אורחים, איפה בתקנות החנייה ששם אנחנו מסכימים שאפשר לבקש תשלום לקרן, איפה בתקנות החנייה אנחנו רואים חניות אורחים, תקן החנייה לא מתייחס לחניו אורחים, וזו הוראה שנקבעה בתוכנית, ולכן תקנות סטייה ניכרת נוגעות בטענה הזאת.

אייל תיאודור שרון: לשם אני בדיוק מכון.

אושרת שפי: אז בוא נגיע לשם, זאת הסוגיה.

אייל תיאודור שרון: אני אומר קודם כל, הסעיף בחוק שנותן לוועדה המקומית סמכות לאשר תוכניות סעיף 62 א' רבתי, הוא לא כולל סמכות לוועדה המקומית לקבוע משהו מעבר לתקן, למעט 2 תתי סעיפים 14 ו-א.2, שהתוכנית הזאת שאנחנו לא מדברים עליה, לא אושרה מכוחם.

אושרת שפי: תקנות החנייה מאפשרות לנו לקבוע בתוכנית תקן שונה מהתקנות.

אייל תיאודור שרון: ולכן אני חוזר התוכנית הזאת לא אושרה עם סטייה מהתקן הארצי, אלא עם אפשרות לסטייה. ככה גם כבוד הוועדה המקומית הבינה את זה. לתוכנית יש נספח בינוי אדריכלי, והוועדה קבעה מה דרישות החנייה, זה סעיף 2.5 לחוברת. זה בעמוד 100 בהתייחסות שלי.

אושרת שפי: איפה התייחסות הוגשה, לא קיבלנו.

אייל תיאודור שרון: אנחנו שלחנו מכתב מאגף רישוי, אבל לא ראינו התייחסות שלכם כתובה. ההתייחסות ששלחנו מה-10/02/26 בתפוצה רחבה לוועדה וקיבלנו אישור שקיבלתם.

ראובן לדיאנסקי: למה צריך חניות אורחים? הכוונה להוריד את ה-25 חניות, את כל חניות האורחים.

אייל תיאודור שרון: מבקשים 25 חניות אורחים.

אודי כרמלי: כדי להגיע למצב שאתה יכול גם בהקלה שהיא לא סטייה ניכרת לרדת למינימום האפשרי תגיע למצב שהדלתא שלך נשארת על 11 מקומות חנייה שדורשים תשלום כופר.

ראובן לדיאנסקי: זאת אומרת שנשאר להם 14 מקומות חנייה, אני צודק?

איריס גלאי: לא, החישוב נערך מחדש, הם הגישו תכנון לפי מספר יחידות הדיור והמסחר ללא 25 חניות אורחים, בהנחה שזה אושר להם, כעת שאנחנו מבטלים לקחנו את כל המסה של החניות, מתוכן 25 חניות מוקצות לאורחים הן קיימות אבל הוא לא יכול להצמיד אותן ולמכור אותן, ואז למגורים שיש להם 164 יחידות דיור, חסר להן 11 מקומות חנייה, לכן הם צריכים לשלם כופר חנייה עבור 11 מקומות חנייה.

ראובן לדיאנסקי: זה מה שכתוב בדברט המתוכנן 153 מקומות חנייה לרכב פרטי, ואז נשאר 25 מקומות חנייה לאורחים שהם לא יכולים להצמיד ולמכור, וכל היתר אופנועים, אופניים וכן הלאה.

אושרת שפי: מבחינת מה אושר ומה לא אושר, נתחיל מהתחלה, התוכנית עצמה קובעת מספר מקומות חנייה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובתוספת 15% לחניות אורחים זו הוראה בתוכנית. לימים אושרה תוכנית עיצוב בתוכנית העיצוב בתקנון שלה כתוב שתוכנית העיצוב נערכה בהתאם לתוכנית הראשית ומציגה חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות שיובאו לוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה. תוכנית העיצוב לא אישרה הקלה להפחת מקומות חנייה לאורחים. ובנייה חניות ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים וקביעת תקן אחד לאחד עבור יחידות התוספת מכוח שבס. יש לנו תוכנית ראשית יש לנו תוכנית עיצוב לימים 12/2025 הגיעה לכאן הבקשה להיתר שכללה את אותה הקלה מבוקשת לביטול חניות האורחים. ההקלה הזאת אושרה בוועדה המקומית, תוכנית העיצוב אחרי שזה הגיע אלינו כי הבנו שתוכנית העיצוב לא עברה את הייעוץ המשפטי, אחרי ההחלטה שהתקבלה אנחנו הוצאנו חוות דעת והסברנו שאי אפשר לסטות בכל הנוגע לחניות אורחים, כי מדובר בסטייה ניכרת, מבחינתם כוועדה לא ניתן לאשר. רק ב-12/2025 הוועדה המקומית פה אישרה הקלה וכעת אנחנו מבקשים לבטל את ההקלה הזאת בכפוף לזכות הטיעון.

ראובן לדיאנסקי: תתקני אותי בעמוד 303 בדברט, מה אישרה הוועדה ומה כרגע אנחנו רוצים לבטל?

אושרת שפי: זו חוות הדעת המעודכנת, אני רוצה שנבין את הסוגיה פה שיש לנו גם את התקן התקף כמו שהקראתי מהתב"ע. בנוסף לכך, 15% מקומות חנייה שנקבעו בתוכנית עצמה. כל מה שקשור לתקני החנייה מכוח תקנות החנייה, אפשר כחלף למקומות חנייה, לשלם לקרן, אין מחלוקת. המחלוקת היחידה היא העובדה שהתוכנית עצמה קבעה לנו חניות אורחים בנוסף לתקן התקף ובתקנות החנייה אין סוגיה של חניות אורחים, לכן המקור היא התב"ע. מה שאנחנו רואים בעמוד 303, זו חוות הדעת המעודכנת לצורך הדיון עכשיו. דרישת התקן כפי

שנקבע בתב"ע, במילים אחרות, מאחר והתב"ע זו תב"ע שאושרה אחרי התיקון לתקנות החנייה, התקן הוא התקן שנקבע בתקנות, כאשר אנחנו רואים פה 177 מקומות חנייה לרכב פרטי, 164 למגורים ו-13 למסחר במילים אחרות זה התקן שתואם את התקנות. בנוסף לזה, יש 25 מקומות חנייה לאורחים זו הדרישה התב"עית זה הנתון היבש. הם היו יכולים מתוכם לסמן את החניות לאורחים. נקודת המוצא לתקנות ולתוכנית.

אלחנן זבולון: עשינו להם הפחתה למסחר 0.

אושרת שפי: פה אנחנו נכנסים לדרישת התקן לאחר חריגה מהמדיניות כמו שאנחנו יודעים, יש לנו את מדיניות החנייה במקרה הזה, רואים שהתקן למגורים אין לנו שום חריגה. החריגה היחידה מהמדיניות נוגעת למסחר, במקום 13 מקומות חנייה למסחר שזו דרישת התקן בתקנות החנייה, יש לנו חריגה ל-0 במסחר. אנחנו עדיין רואים את 25 מקומות חנייה לאורחים, אנחנו לא יכולים לגעת בהן כי מקורן הן בתב"ע.

ראובן לדיאנסקי: נגזרו להם 13 חניות, הפער שבין התב"ע למדיניות.

אושרת שפי: אנחנו רואים את מה שמתוכנן 153 מקומות חנייה למגורים, אנחנו רואים שצריכים להגיע ל-164 מקומות חנייה, אנחנו יכולים לקחת עבור 11 מקומות חנייה את התשלום לקרן. המגרש אמור לספק 164 מקומות חנייה.

ראובן לדיאנסקי: שאלה עובדתית הן הפסידו לשיטתם 13 חניות למסחר, ירד להם שבין הפער בין התב"ע לבין המדיניות.

אושרת שפי: הם ביקשו חריגה מהמדיניות.

ראובן לדיאנסקי: אז הם לא מקופחים בהקשר הזה. עכשיו אנחנו מורידים 11 מקומות חנייה מהמגורים?

אורית מילבאור: אז הכל עניין של טיימינג.

אושרת שפי: הנקודה הכי חשובה, גם מה שאמר עו"ד אייל תיאודור, לגבי תקן החנייה שנקבע בתקנות אותן 164 מקומות חנייה שזה לפי התקן אנחנו מסכימים ולגבי זה שהוא מתקין פחות מזה אין ספק שהם צריכים לשלם לקרן. המחלוקת היחידה שנשארו וזה הפער שבינינו, זה הסטייה ניכרת מהתב"ע, ולכן זה לא חוקי לאשר את זה.

אורית מילבאור: אתם צריכים להבין שעל פרויקט כזה אנחנו עובדים כמה שנים, היזם רצה 164 חניות אחת לכל דירה, ו-25 חניות אורחים לא ניתן להצמיד וגם לשלם כופר, זה לא הגיוני, וכבר קיבלנו החלטת וועדה חיובית, שעל פיה התקדמנו ומכרו דירות.

אלחנן זבולון: ברגע שהייעוץ המשפטי אומר לנו שאתם בסטייה ניכרת.

אורית מילבאור: אז פה יש חילוקי דעות על הפרשנות לחוק, והשאלה אם ניתן לקבל את הפרשנות המקלה לחוק ולא לפגוע ביזמים שהם כבר מוכרים דירות.

אלחנן זבולון: בואו ניתן לו להשלים, אם הוא יצליח לשכנע אותם, כולנו נהיה מאושרים. האם אפשר להוציא את זה מסדר היום, לדיון אצלכם לראות אם יש פתרון?

אורית מילבאור: אנחנו אחרי החלטה שניתנה, הוצאנו את חוות הדעת, והוצאנו מכתב למבקשי ההיתר, עכשיו בדיון מגלות שהוגשה התייחסות שלכם וגם אגף הרישוי לא קיבל אותה, אנחנו נמצה את זכות הטיעון כי אנחנו לא ראינו את ההתייחסות בתשובה שלך.

אייל תיאודור שרון: יש כבר היתרים, במקרה שלנו הצמוד, ששם אושרה הקלה זהה, כמו שהוועדה אישרה לנו. בתוכנית בינוי שכבוד הוועדה המקומית אישרה. אני לא מצליח להבין איך היא לא הגיעה אליכם, מספר מקומות החנייה ייקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, כמו כן תתאפשר תוספת 15% חניות אורחים לשטחי המגורים, זה המסמך שהוועדה המקומית אישרה.

אושרת שפי: מדובר בתוכנית העיצוב?

אייל תיאודור שרון: במסמך שכתבתי ולא הגיעה, זה שהוועדה המקומית לא היתה מוסמכת ולא התכוונה לקבוע תקן חנייה למגרש שלנו שהוא שונה מהתקן הארצי, וזה נתמך לא רק בהוראות החוק אלא בפרשנות של הוועדה המקומית, ועדיין אחרי כל הדברים האלה, ואחרי ההיתר שיצא לשיכון ובינוי למגרש צמוד אלינו, וכל הפרויקט כבר עוד רגע עומד, אחרי הכל אני מפנה אותכם לתקנה עצמה אומרת שלא יראו בצמצום מספר מקומות החנייה באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה.

לירון שחר: איך זה תואם?

אייל תיאודור שרון: אנחנו מבטלים רק את חניות האורחים.

לירון שחר: איך התקנות מאפשרות לצמצם תקן לאורחים, שהן לא עוסקות בתקן לאורחים?

אייל תיאודור שרון: התשובה בשאלה, התקנות קובעות את התקן המחייב, בתוכנית לא בתקנות, מעבר לתקן המחייב חניות אורחים, ולכן כאשר אני מבקש לבטל את חניות האורחים, אני בהתאם לתקן הארצי, אני לא חורג מהתקן הארצי, התוכנית אומרת 100 ועוד 25, אני מבקש לבטל את ה-25, ולכן אני נשאר עם ה-100 שזה בהתאם לתקן הארצי וממילא אחרי הכל אחרי ההסתמכות אני לא בסטייה ניכרת, אני לא יודע מה המדיניות תהיה בעתיד, אני מבקש שאנחנו בשלבים מתקדמים מאוד, עוד רגע אנחנו משלימים את הפרויקט.

אלחנן זבולון: יש לכם עוד משהו? לא נקבל החלטה בדיון הזה.

רון קטה: אחד מבעלי קטה גרופ, קנינו את הפרויקט לפני כשנתיים, נכון להיום אנחנו בחפירות מתקדמות של הפרויקט, פלוס בשיווק, מה שמדובר בחוות דעת של אייל.

אלחנן זבולון: כמה שווק?

רון קטה: זה קצת יותר מורכב ממה שאתה רוצה להגיע. חברים יש פה סוגיה של מספר מליונים, זה 11 חניות, זה יותר מזה, חניות אורחים לא ניתן להצמיד אותם, ולא ניתן למכור אותם. זה באמת לא בסטייה ניכרת. ביקשתי להיפגש ולדבר משפטית על הנושא. זה לא נוח בפורומים האלה. מבקש שיתנו לנו להתקדם עם ההיתר

אושרת שפי: חוות הדעת שלנו הובאה והוצגה בדפוס, אנחנו כן שמענו במסגרת הדיון שנשלחה חוות דעת שלא אנחנו ביעוץ המשפטי ולא באגף הרישוי קיבלו אותה, ואנחנו כן נשכנענו ונבחן את הדברים שנאמרו בה. ונקבל החלטה בוועדה הבאה, אתם תקבלו את ההחלטה.

ראובן לדיאנסקי: העלה פה עורך הדין לגבי הפרויקט שיכון ובינוי שלהם אישרו בהתאם, עכשיו אנחנו צריכים לגרוע מהפרויקט הזה, ברמה העובדתית.

אושרת שפי: אני מבינה שזה גם מופיע בהתייחסות שלהם, אנחנו נבחן את זה, אני אגיד דבר אחד מאוד חשוב בעניין זה, גם כאשר אנחנו יכולים על איזשהי טעות שנעשתה בין אם אחרי החלטה, בין אם אחרי היתר, בסופו של דבר בזמן אמת במצב הנתון עכשיו, שאנחנו עמדנו על טעות אנחנו לא יכולים להנציח אותה, אנחנו צריכים לתקן אותה, וזה מה שעושים עכשיו, לגבי היתר קודם אם נעשתה טעות, ויש שם הקלה אושרה הקלה של 15%, התשובה היא כן, זה ייבדק.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-2 מתאריך 13/05/2026

לשוב ולדון בוועדה הבאה

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 10/06/2026:

הילה גל: הבאנו את בעלי העניין לדון לביטול הקלה 15% חניות אורחים.

הראלה אברהם אוזן: יש חוות דעת מסודרת, בדקנו שוב את הנושא, נתנו להם זכות טיעון, היה מסמך מסודר של טענות שלא הגיע אלינו, קיבלנו במהלך הדיון, יש חוות דעת שמאפשרת לוועדה לחרוג מהנושא של חניות אורחים, ממליצה במקרה הספציפי הזה, תהיה על חשבון חריגה של חניות האורחים נוכח המקרה הספציפי הזה, הוועדה הזאת בשבוע שעבר על תוכניות העיצוב במתחם הזה, תהיה הפחתה מחניות האורחים באופן יחסי. **אלחנן זבולון:** מאמצים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

במקרה דנן, נוכח העובדה שכבר בתכנית העיצוב שאושרה בפברואר 2022 נכללה האפשרות לפרסם הקלה עבור: "הורדת 15% עבור חניות אורחים" ונוכח טענות ב"כ היזמת בעניין, יש מקום להותיר את החלטת הועדה המקומית שאישרה את ההקלה לעניין חניות האורחים מיום 3.12.22025 על כנה.

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	24-1396	תאריך הגשה	01/10/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הפלמ"ח 34, בת ציון 7	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6150/776	תיק בניין	1007-034
מס' תב"ע	1,386.00	שטח המגרש	9086, 9040, 691, 5000, 367, 3366, 2691, 2323
	ג, מ, ע, 1, ק"י, תמ"א/1, תמ"א/3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוידוף הפלמ"ח 34-38 ת"א בע"מ	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
בעל זכות בנכס	צבי רחלין	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	מרים רקלין	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	דוד דוידסון	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	יהודית דוידסון	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	ורדה הקר	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	פרידה קצב	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	ראובן וסרמן	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	גיל שמעון וסרמן	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	שלמה אסרף	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	מעין טל	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	אברהם משען	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	אסתר משען	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	בנימין דניאל	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	שחר דניאל	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	שמעון דוד	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	חדזה פרידה אסרף	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	שלמה זעפרני	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	זיו אריה וסרמן	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	חיה רבקה זעפרני	הפלמ"ח 34, תל אביב - יפו 6722633
בעל זכות בנכס	חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיר	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226
עורך ראשי	ליאור לייטמן	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	גל מורן	דיסנצ'יק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון דוידוף	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם סה"כ 12 יח"ד מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע המכילה 10 יחידות מסחר, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור 36 יח"ד סה"כ, 10 חנויות בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות

מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א.כמפורט:

ב-3 קומות המרתף : מקומות חניה, מחסנים דירתיים, ממ"מ עבור המחסר, מאגר מים וחדר משאבות.
בקומת הקרקע: בחזית הקדמית לכיוון רחוב הפלמ"ח 10 יחידות מסחר , ממ"מ עבור המסחר, 3 מחסנים עבור המסחר, שני חדרי אשפה למגורים ולמסחר , 2 מבואות כניסה עם גישה מהחזית הדרומית המכילים כל אחד גרם מדרגות ושני פירי מעלית.
בקומות 1,2 ו-6: 5 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. (15 יח"ד)
בקומות 3-5: 6 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. (18 יח"ד)
בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד כל את ומרפסות גג.
בגג העליון : מתקנים ומערכות סולריות.

בפיתוח השטח: כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מכיוון החזית הצפונית, מרחוב הפלמ"ח .
מתקני חניה לאופניים, בחצר גיבון ועצים לנטיעה , פתרון לחלחול מי גשם.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים טורי בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית המכילה 10 יחידות מסחר ו-12 יחידות דיור קיימות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		321	19/06/1962	הוספת מרפסות בקומה השנייה והשלישית עבור שתי דירות
		27	15/04/1958	הוספת מרפסות בקומה השנייה והשלישית עבור שתי דירות
		703	26/11/1961	סגירת מרפסת עבור דירה בקומה השלישית
		6-1	10/01/1988	הרחבה עבור דירה בקומה השנייה באגף המזרחי
		6-67	05/06/1988	בניית מרפסת בחזית המזרחית מעל קומת החניויות
		6-940637	22/8/1994	הרחבת דירה בקומה ב' ע"י תוספת 2 חדרים וממ"ד בחזית הדרומית
		10-0398	30/06/2010	הקמת חדר יציאה לגג בדירה בקומה השלישית באגף המערבי הרחבה ושינויים פנימיים הכוללים הקמת גרם מדרגות לעלייה לחדר יציאה לגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 תתי חלקות, על הבקשה חתום מיופה כח מטעם בעלי הזכות בנכס המייצג 10 מבעלי הזכויות.
בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק.
לכל שאר בעלי הזכויות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336, והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2323 אזור מגורים ג' טיפוס ב' /67/1 ח' , K , 691 , מדיניות לתמ"א 38)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 2323 : 3 קומות		

עמ' 352

מידע: 23-00048 רישוי: 24-1396 ת.בניין: 1007-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה: 3 קומות לפי תכנית ג'1 : קומת גג חלקית סה"כ : 6 קומות וקומת גג חלקית לפי נספח עצוב של תכנית 5000 : עד 8 קומות	7 קומות וקומת גג חלקית (במסגרת תכנית 5000)	קומה 1 בחריגה ופורסמה כהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
שטח עיקרי	שטחים עיקריים: (לא כולל דירות גג) לפי תכנית 2323 ותמ"א 38/א/3 : טיפוס ב' 67/1/ח' : תוספת של 25 מ"ר שטח דירה לאחר הרחבה 92 מ"ר 12 יח"ד * 92 מ"ר = סה"כ 1104 מ"ר תמריצי תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית בהיתר: 500 מ"ר (6 יח"ד בקומה) תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת: 78 מ"ר + 500 מ"ר = 578 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א 38 ל-3 קומות חדשות : 3 * 578 מ"ר = 1734 מ"ר 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר :		

עמ' 353

מידע: 23-00048 רישוי: 24-1396 ת.בניין: 1007-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	13 מ"ר * 12 יח"ד = 156 מ"ר 2994 מ"ר	2935 מ"ר	עודף של 59 מ"ר
שטח עיקרי למסחר	קומה מסחרית מכוח תכנית : 691 300 מ"ר לפי היתר מספר 6-940637	305 מ"ר	חריגה של 5 מ"ר - מנוצל ע"י עודף של שטח עיקרי 59 מ"ר
שטחי שירות	סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K שאושר בוועדה מיום : 18/02/2026 (לא כולל דירות גג) בניינים שאינם גבוהים עם מעלית : (60 מ"ר לגרעין תוספת של 4 מ"ר עבור דירה נוספת בקומה תוספת של 5 מ"ר עבור מעלית נוספת בקומה) 120 מ"ר עבור 2 גרעינים 10 מ"ר עבור 2 מעליות נוספות 8 מ"ר עבור 2 יח"ד נוספות 138 מ"ר * לפי 3 קומות 414 מ"ר שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע: שטח קומת הקרקע: = 577 מ"ר * 45% 260 מ"ר מס' יח"ד ללא ג'1 : 33 33*12 = 396 מ"ר סה"כ שטחי שירות : 1070 מ"ר	1105 מ"ר	חריגה של 35 מ"ר מכוסה ע"י עודף של שטח עיקרי לא מנוצל 54 מ"ר
צפיפות	לא כולל דירות גג לפי מדניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי :		

עמ' 354

מידע: 23-00048 רישוי: 24-1396 ת.בניין: 1007-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3215/78 = 41 יח"ד ללא ג'1 סה"כ יח"ד למגרש לא כולל ג'1 : 33 יח"ד 3 יח"ד (ג'1)	33 יח"ד	
	36 יח"ד סה"כ למגרש	36 יח"ד סה"כ בהתאם	
קווי בבנין	קדמי לרח' פלמ"ח : 3 מ'	3 מ' בהתאם	
	קדמי לרח' בת ציון : 4 מ'	4 מ' בהתאם	
	צדדי מזרחי : 4 מ'	4 מ' בהתאם	
	צדדי דרומי : 5 מ'	5 מ' בהתאם	
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 6 יח"ד	12 יח"ד	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'	בהתאם	

בנייה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות לחנייה	3 קומות	
שטח קומה	80% משטח המגרש השווה ל- 1108 מ"ר	1044 מ"ר -3 1030 מ"ר -2 1030 מ"ר -1	
גובה קומה	מרתף עליון : 4 מ' מרתף תחתון : 3.5 מ'	בהתאם בהתאם	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכסית	שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	65% - בהתאם	
שטח דירות	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	בהתאם	
גובה קומה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	בהתאם בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
רוחב מסדרון/פודסט	X	
שטח המצללה	X	
מרפסת לפי תקנות סטייה ניכרת הבלטת מרפסות של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו הבניין הקדמי המותר של 3 מ'.	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
גובה קומה עם חזית מסחרית	X	4.50 מ'

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 26 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 38 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 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
4	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 8 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/ציידית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
6	חדירת עוגניים זמניים (עד שנתיים) למגרשים שכנים לטובת חפירה וביסוס קומות מרתף

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38
2	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38
3	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38
4	הקלה לא מדויקת שכן : מבוקשת קומה אחת בהקלה , לפי נספח עיצוב של תכנית 5000 ניתן לבנות עד 8 קומות - ניתן להמליץ על קומה אחת בהקלה לצורך ניצול זכויות הבנייה ותכנון מיטבי.
5	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי.
6	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע1 וחוק התכנון והבניה ליידוע בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 09/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אברהם ישראליאן - הפלמ"ח 37, תל אביב - יפו 6722644	א. ירידת ערך הדירות של בניין המתנגדים. ב. הסתרה של אור ואוויר לעניין גובה הקומות מעבר לגובה בניין המתנגדים. ג. הגדלת מס' החניות וללא יידוע הציבור למה יהיה ייעודם/לאיזה שימוש. ד. מחסור בחנייה ועומס בתנועת הרחוב כתוצאה מהגדלת מספר יח"ד. ה. חשש לשינוי בציביון השכונה.
2	עופר יוסף - הפלמ"ח 37, תל אביב - יפו 6722644	טענות זהות להתנגדות מס' 1.
3	רחמים מלכאן - הפלמ"ח 35, תל אביב - יפו 6722638	טענות זהות להתנגדות מס' 1.
4	שרה מילוא - בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720	א. חריגה מסמכות (תיקון 134): נטען כי לוועדה אין סמכות לאשר הקלות כמותיות (תוספת קומות/שטח) בבקשה שהוגשה אחרי 1.1.2023, שכן הן אינן ב"רשימה הסגורה" בחוק. ב. גובה המבנה: המתנגדות טוענות כי לפי תמ"א 38 והמדיניות העירונית, ניתן להוסיף רק 3 קומות לבניין קיים בן 3 קומות (סה"כ 6 קומות), ולא 8 כפי שמתבקש. ג. פגיעה באופי הרחוב: רחוב הפלמ"ח צר, ובנייה לגובה של 8 קומות תהווה "מפגע חמור" ותשנה את אופיו המרקמי. ד. מרחקים וקווי בניין: חוסר במידע מדויק בפרסום וטענה כי המרחק מהמבנים הגובלים (בתי כנסת) קטן מהמינימום הנדרש (6-8 מ'). ה. עוגנים וקניין: התנגדות להחדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים ללא הסכמה קניינית, בהסתמך על פסיקת ביהמ"ש. ו. שקיפות: נספח התנועה והחנייה לא היה נגיש לעיון, ולכן לא ניתן לבחון את השפעת רמפת החניון על הרחוב.

התייחסות להתנגדויות:

1. אנו עוסקים בנושאים תכנוניים בלבד; לפיכך, בכל סוגיה קניינית יש לפנות לערכאות המוסמכות.
2. בבדיקה מרחבית של נושא השטחים נמצא כי אין חריגות, בהתאם לכך, ניתן להוסיף קומה אחת לצורך מימוש זכויות הבנייה הקיימות בסל זכויות השטחים של הבניין הנדון.
3. מספר מקומות החניה נבדק ואושר על ידי מחלקת התנועה והחניה, בהתאם לדרישות התקן.

4. ככל שהבקשה תאושר וינתן היתר בנייה, הקבלן יחויב, כתנאי לתחילת העבודות, בהפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.

בנוסף, בעלי ההיתר יידרשו להפקיד, טרם תחילת עבודות הבנייה, בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזקים כאמור (ככל שייגרמו) ולהשבת המצב לקדמותו.

5. הקלות – בהתאם להוראות סעי' 8(ג) לתקנות הסטייה החדשות, משטר ההקלות הישן שנקבע בתקנות סטייה ניכרת, חל על בקשות להיתר שהוגשו עד ליום 1.1.25 (שנתיים מיום המועד הקובע) וזאת מכח תכניות שאושרו או הוחלט להפקידן עד ליום 1.1.23 (המועד הקובע). היות והבקשה בן ביום 1.10.2024 מכח תכניות שאושרו עד ליום 1.1.23, הרי שחל עליה משטר ההקלות הישן ואין מניעה לאשר את ההקלות המבוקשות.

6. החדרת עוגנים זמניים – בוצע פרסום ביום 25.7.2024, ובמסמך הפרסום צוין כי לבקשה לחפירה ודיפון הכוללת עוגנים אין זכות חוקית להגשת התנגדות במוסדות התכנון. בנוסף, מדובר בהליך זמני, והופקדה ערבות בנקאית כתנאי להחדרת העוגנים. מצורף כתב התחייבות כמוצג 2000.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 01.06.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה מתאריך-19/03/2026 ותכנית אדריכלית מתאריך-17/03/2026

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 36 יחידות דיור (32 בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 בשטח של מעל 120 מ"ר), ו-305 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

1. 44 מקומות חניה לרכב פרטי (38 מקומות חניה למגורים ו-6.1 מקומות חניה למסחר)
- 3 מקומות חניה לרכב נכה (2 למגורים ו-1 למסחר)
- 4 מקומות חניה לאופנועים (3 למגורים ו-1 למסחר)
- 38 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 40 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-3 קומות החניון התת קרקעי
- 4 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון
- 38 מקומות חניה לאופניים (18 בשטח הפיתוח ו-20 בחדרי אופניים משותפים בקומות המרתף)

חסר:

- 6.1 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכה למסחר- מצורף אישור הנציבות לשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות + אישור יועץ נגישות הפרויקט למגירה 1700

חוות דעת:

1. מתוכננות 3 קומות חניון תת קרקעי וכל קומה כ-13 מקומות חניה לרכב פרטי.
2. תכנית קומת המרתף, לאחר הפחתה של שטחי המיסעה ושטח הרמפה, אינה מאפשרת תכנון של יותר מקומות חניה מהמוצע בתכנית ולכן מומלץ לאשר פתרון חלופי עבור 6.1 מקומות החניה החסרים.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6.1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67 - מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פרק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 22.03.2026

בקשה לבניין חדש שבו 38 יחידות דיור ו-305 מ"ר מסחר.
מוצגים שני חדרי אשפה.

חדר אשפה עבור 38 יחידות דיור:

- 4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

החדר מאושר.

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה) על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.

מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

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.

חדר אשפה עבור מסחר:

מוצגות 3 עגלות אשפה בנפח של 1100 ליטר כ"א, מכסש קרטונים ואזור לאחסון קרטונים.

מוצג חישוב של מהנדס אשפה, הנפח והחדר מאושרים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 16.11.2023

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

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

העצים 24-29 מאושרים לכריתה בשל מצבם.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 23,696.

יש לנטוע במגרש 18 עצים בגודל 10 לפחות (4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 11,096 תשמש לנטיעת עצים ברחבי העיר.

מחוץ למגרש יש עץ אחד המיועד לשימור - ברוש (מס' 23).

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 22.03.2026

עצי המדרכה 2-5 אינם עצים ברי הגנה.

שטחי החלחול והגיגון תואמים למדיניות העירונית.

מוצגות נטיעות במגרש, מספר הנטיעות ייבדק בשלב הגמר.

התווספו תנאים להתחלת עבודה בנושא אסבסט.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.10.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ספיון השעוה	3.00	5.00	0.50	כריתה	
3	ספיון השעוה	4.00	8.00	2.00	כריתה	
4	מיש בונגה	4.00	6.00	3.00	כריתה	
5	ספיון השעוה	4.00	5.00	2.00	כריתה	
21	וושנינגטוניה חסונה	18.00	37.00	3.00	כריתה	5,184.00
23	ברוש מצוי	18.00	37.00	4.00	שימור	14,615.00
24	ברוש מצוי	2.00	22.00	0.50	כריתה	
25	ברוש מצוי	6.00	40.00	3.00	כריתה	3,416.00
26	ברוש מצוי	6.00	38.00	3.00	כריתה	9,250.00
27	ברוש מצוי	3.00	33.00	0.50	כריתה	
28	ברוש מצוי	3.00	38.00	0.50	כריתה	
29	ברוש מצוי	7.00	37.00	3.00	כריתה	5,846.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 14.02.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 19.04.2026)

המלצה לתת היתר
חלקה 776 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים ונמסר מקור חתום לאגף הנכסים.

הוטען אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטראפו ביחס למגרשים החומים במגירה 2000

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 11.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות הכוללות קומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 36 יח"ד ו-10 יחידות מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:

• תוספת קומה אחת מעבר ל-6 קומות המותרות בהתאם לתב"ע ותמ"א.
 • הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33% מן המרווח המותר.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

4. לדחות את טענות המתנגדים, שכן לא מדובר בטענות תכנוניות וכמו כן הבניין הנדון עומד בדרישות ובתכניות החלות במקום.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור משרד הבריאות
6	אישור רשות הכבאות
7	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,696 ₪.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפריקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
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. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד.
3	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	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות הכוללות קומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 36 יח"ד ו-10 יחידות מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:

ס תוספת קומה אחת מעבר ל-6 קומות המותרות בהתאם לתב"ע ותמ"א.

ס הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33% מן המרווח המותר.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

4. לדחות את טענות המתנגדים, שכן לא מדובר בטענות תכנוניות וכמו כן הבניין הנדון עומד בדרישות ובתכניות החלות במקום.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור משרד הבריאות
6	אישור רשות הכבאות
7	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 הנוטעים 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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 23,696.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין

#	תנאי
	כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
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. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד.
3	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	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0466	תאריך הגשה	01/06/2026
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	הירקון 28	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6916/30	תיק בניין	0027-028
מס' תב"ע	1510, 44, ע1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	סמ מגל 4, סביון 5652843
בעל זכות בנכס	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	סמ מגל 4, סביון 5652843
עורך ראשי	יואב מסר	הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356
מתכנן שלד	דני וינר	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	איתן יוחננוב	שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 20-0013 שניתן בתאריך 30/03/2020 להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 9 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 30/03/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 30/03/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0449 מתאריך 08/06/2023 עד לתאריך 08/06/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים אשר השפיעו באופן ישיר על קצב התקדמות העבודות, כמפורט להלן:

הפרויקט ממוקם על אחד מצירי התנועה המרכזיים והעמוסים בעיר תל אביב. בהתאם להנחיות העירייה והסדרי התנועה שאושרו, התאפשרה סגירת כביש לפרקי זמן מוגבלים של כ-4 שעות בלבד ביום. מגבלה זו השפיעה באופן מהותי על יכולת ביצוע עבודות מורכבות באתר, לרבות הכנסת ציוד כבד, תיאום והפעלת מנופים, אספקת חומרי בנייה והגעת משאיות.

מורכבות הנדסית חריגה עקב מי תהום: במהלך ביצוע העבודות נדרשה התמודדות עם תנאי קרקע מורכבים הנובעים ממפלסי מי תהום גבוהים באזור. נסיבות אלו חייבו יישום פתרונות הנדסיים מיוחדים, ביצוע עבודות נוספות והתאמות בשטח, לצד האטה בקצב החפירה והיערכות הנדסית חריגה, אשר לא ניתן היה לצפות אותה במלואה מראש.

לאורך רחוב הירקון פועלים מספר אתרי בנייה במקביל, מצב היוצר עומסים כבדים על דרכי הגישה. כתוצאה מכך נוצר קושי משמעותי בתיאום כניסת משאיות, זמני המתנה ממושכים ועיכובים תפעוליים, אשר אינם בשליטת מבקש ההיתר.

בנוסף עלה קושי בעקבות המצב הביטחוני והמלחמה, במהלך תקופת הלחימה נעצרו העבודות באתר למשך כשלושה חודשים באופן כמעט מלא. לאור מגבלות ביטחוניות, מחסור בכוח אדם והשלכות מצב החירום במדינה, לא ניתן היה לקדם את הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים.

היזם פועל במרץ לקידום הפרויקט, האתר פעיל ומבוצעות עבודות.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט, והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בנובמבר 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, עד לתאריך 30/03/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 08/06/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 03.06.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

(עובדים)דיפון הסתיים, לאחר יציקת קורת ראש יחלו בחפירה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 30/03/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/06/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

תיאור דיון של ישיבת ועדת המשנה 2-26-0009 מתאריך 10/06/26

ליאור שפירא: בעקבות לוח הזמנים הצפוף והמצב אליו נקלעו מבקש ההיתר בבקשה זו, מצאנו לנכון לדון בבקשה מחוץ לסדר היום.

שמעון ברנשטיין: מדובר על היתר שפג תוקפו אחרי כל הארכות. ובעצם הארכה המיוחדת הזאת תאפשר להם לעבוד במגרש עוד שנה וחצי.

אלחנן זבולון: מאשרים את חוות הדעת הצוות, לאשר את התוקף המקורי ל-5 שנים בדיעבד.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 30/03/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/06/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	25-0959	תאריך הגשה	18/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	חכמי אתונה 56	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6974/76	תיק בניין	3551-056	
מס' תב"ע	2408, 2691, 590, 9142, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	509.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הלית מיכאלי	רש"י 37, תל אביב - יפו 6326539
מבקש	עמרי שינטל	רש"י 37, תל אביב - יפו 6326539
בעל זכות בנכס	הלית מיכאלי	רש"י 37, תל אביב - יפו 6326539
בעל זכות בנכס	עמרי שינטל	רש"י 37, תל אביב - יפו 6326539
עורך ראשי	יונתן פרידמן	יגיע כפיים 2, תל אביב - יפו 6777886
מתכנן שלד	אלעד שינה	אוסטשינסקי 14, כפר סבא 4445014

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע תוך ארגון מחדש של שטח הדירה וחפירת מרתף חלקי עם חדר משחקים עבור הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד. כמו כן הבקשה כוללת סידור גדרות בגבולות המגרש סביב הדירה, ריצוף ושבילים.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ. המגרש גובל בחזית קדמית מצפון ברחוב חכמי אתונה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		418	1958	שינויים והוספת חדר וחדר שירות לדירה המזרחית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ
18-1570	29/10/2018			נדחתה בוועדה - לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע וחפירת מרתף למשרד בעלי מקצוע חופשי, שכן: - מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. - כוללת חריגה של 0.5 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 2.0 מ' בגדר סטייה ניכרת. - השימוש במרתף לשם משרד לבעלי מקצוע חופשי לא פורסם לפי סעיף 149 כפי שנקבע

עמ' 368

מידע: 23-00155 רישוי: 25-0959 ת.בניין: 3551-056

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בתכנית ע' ובתיק המידע. - נוגדת הוראות התכנית לעניין מתן פתרון לשבילי גישה משותפים וכוללת חסימת מעבר קיים ללא פתרון חלופי עבורו. - מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמת בעלי הדירות לכך. - התכנון מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה בניגוד לצפיפות המותרת
20-0937	06/07/2020			נדחתה בוועדה - לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע, חפירת מרתף מתחת להרחבה לשם סידור מ"ד ומשרד לבעלי מקצוע חופשי עם כניסה נפרדת מהחצר בנוסף לכניסה מתוך הדירה. הבקשה כוללת אטימת הכניסה לדירה מתוך חדר המדרגות המשותף ופתיחת כניסה מתוך החצר וסידור פרגולות מעל שטח החצר המשותפת הסמוכה לדירה, שכן: 1. כוללת חריגה מקו הבניין האחורי המותר. 2. הוגשה תכנית פיתוח השטח בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת פתרון גישה ראוי בגבול המגרש האחורי ובגבול המגרש הצדדי, בו קיים שביל הגישה כך שחלקו נמצא בתחום המגרש השכן, ולא הוצגו הסכמות כל בעלי הדירות בבניין הנדון ובמגרש השכן לכך. 3. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ובתחום המעבר המשותף ללא הסכמה מפורשת של כל בעלי הדירות לכך. 4. התכנון מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה בניגוד לצפיפות המותרת ולהוראות תכנית ע'. 5. לא הוצג פתרון אוורור לכל חלקי הדירה בניגוד לתקנות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות, הוצגו הסכמות של 50% מבעלי הדירות . לבעלי הדירות שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב .

התאמה לתב"ע 2408 טיפוס ב/56 שכונת שפירא

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	110 מ"ר ליח"ד	עבור יח"ד 1 בקומה א': 116 מ"ר	- 6 מ"ר מעבר למותר .
שטחי שירות (פרוטוקול 2408)	ממ"ד 9 מ"ר ליח"ד + קירות = 12 מ"ר	12 מ"ר עבור ממ"ד בהתאם למותר.	
קווי בניין	קדמי לרחוב חכמי אתונה: 2.00 מ'	קדמי לרחוב שטינברג: 2.00 מ'	
	קו בניין צידי מזרחי:	קו בניין צידי מזרחי:	

עמ' 369

מידע: 23-00155 רישוי: 25-0959 ת.בניין: 3551-056

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2.00 מ' קו בניין אחורי:	2.20 מ' קו בניין אחורי:	
	4.50 מ'	4.50 מ'	
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	לא יותרו חלונות למעבר המשותף. התאמת ההרחבות החדשות להרחבות הקיימות.	פתיחת ויטרינה לכיוון המעבר המשותף ואי שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף.	חריגה בטיפוס פורסמה כהקלה. אולם התכנון אינו מיטבי לרבות סידור ויטרינה וחצר אנגלית לכיוון המעבר המשותף.

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, וחדר שירות וחצר חפורה.	
שטח נלווה	שטח נלווה ליחידת דיור בתכנית קומת הקרקע ובשטח הקטן מיח"ד המוצמדת אליו (110 מ"ר).	המרתף עצמו מוצע לפי קונטור הבניין ובשטח של: 7 מ"ר. בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
מרפסת		X	מבוקשת הקמת מרפסות גג מעל להרחבה המבוקשת ללא התייחסות לכך בשטח של 74.5 מ"ר שלא ניתן לאשר.
פיתוח שטח /גדרות		X	מבוקש הצמדת חצר משותפת לחצר פרטית ללא הסכמת בעלי העניין לכך. גדרות בגבולות המגרש לרבות בגבול הרחוב מוצעות בגובה של 2.23 מ' לעומת 1.00 מ' המותרים לרחוב ו 1.50 מ' המותרים לחזיתות הצד והעורף.

הערות נוספות:

1. מוצעת כניסה לבניין דרך מגרש השכן באמצעות שביל שנוצר בגבול בין המגרשים
ללא הסכמת בעלי המגרש השכן לכך ולא ניתן פתרון חלופי לכניסה מסודרת.
כ"כ התכנון מהווה שימוש פרטי בחלקי החצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא
הסכמת כל בעלי העניין. הנ"ל נמסר גם בבקשה קודמת שנדחתה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה בטיפוס ת.ב.ע-שינויי בקו טיפוס

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

עמ' 370

מידע: 23-00155 רישוי: 25-0959 ת.בניין: 3551-056

#	התייחסות
1	חריגה בטיפוס פורסמה כהקלה , אולם התכנון אינו מיטבי לרבות סידור ויטרינה וחצר אנגלית לכיוון המעבר המשותף.

תאריך הודעה אחרונה: 07/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מרגלית גולאבי - חכמי אתונה 58, תל אביב - יפו 6687504	1. אימי, גב' מרגלית גולאבי, היא אישה מבוגרת בת 80 ומעלה, הסובלת מבעיות רפואיות קשות ורבות ואינה בקו הבריאות. 2. השפעת עבודות הבנייה עצמן עבודות הבנייה המתוכננות יגרמו לה קושי משמעותי בשל רעש, בלגן ולכלוך מתמשכים. 3. השכן מבקש לבנות בצמידות כמעט מלאה לחצר ביתה של אימי, הצמדת בית השכן לביתה תפגע בפרטיותה. 4. הבנייה המתוכננת תביא לביטול המעבר הקיים בין שני הבתים (בין הבניינים), מעבר הקיים מאז ומתמיד, המעבר משמש את אימי, את השכנים ואת כלל העוברים והשבים בשכונה ומהווה מעבר חיוני שאסור לבטלו, ביטול המעבר יחייב את אימי ללכת דרך ארוכה יותר כדי להגיע לתיבת הדואר, הממוקמת מאחורי ביתה, ביטול המעבר יקשה עליה גם בהגעה לגינה הנמצאת מאחורי ביתה. 5. בנייה צפופה הצמודה לביתה תגרום לחוסר באוויר ולחוסר באור טבעי. 6. השכן אמר מספר פעמים כי אם אימי לא תחתום לו על הסכמה, הוא יהרוס וישבור את החומה המקיפה את חצר ביתה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לקבל את ההתנגדות חלקית שכן: 1. לא לקבל את הטענה למצבה הבריאותי של הדיירת אינו עוסק בחוק התכנון והבנייה לכן לא ניתן למנוע התחדשות במגרש. 2. לא לקבל את הטענה לקשיים באתר בנייה שכן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית עקב אי הנוחות. 3. המבוקש בתחום קווי הבניין המותרים ולא ניתן לקבל טענה זו.	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	4. לקבל את הטענה לעניין השביל המשותף והצמדת חצר משותפת שכן לא ניתן לאשר כניסה למגרש דרך מגרש השכן לצורך הצמדת חצר משותפת לדירה הנדונה וללא הסכמת כל הבעלים ברכוש המשותף. 5. המבוקש תואם את התכנית החלה לעניין נפח הבנייה וטיפול הבנייה והמבוקש בתחום קווי הבניין המותרים ולא ניתן לקבל טענה זו. 6. אין הוועדה עוסקת בסכסוך בין שכנין יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 13.05.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 13.05.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-30/01/2025

הבקשה כוללת:

סגירת מרפסת בקומה א' ביחידת דיור מס' 1, בבית משותף ובו שתי יחידות דיור.

חוות דעת:

בהתאם לתקנות 2016 של חוק התכנון והבניה, אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 12.05.2026

מוצג מסתור אשפה מתוכנן בחלק האחורי של המגרש.
עבור 4 דירות נדרש:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

יש לעדכן את כלי האצירה ואת נפחם,
יש להציג תוואי פינוי ברור עד הכביש, מוצגים כל מיני מכשולים בדרך, כמו כן יש להציג את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה).

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
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 09.09.2024

אין עצים במגרש, ישתלו 2 עצים חדשים.
סכמת חלחול : תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 12.05.2026

התכנון מאושר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 14.01.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 23.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 76 בגוש 6974 בבעלות פרטית.

מגירה 100

הוצגה בתוכנית גדר בנויה הגובלת עם מבנה ציבור , והוצגה גם תוכנית פריסת גדרות.

לאור האמור לעיל לאגף הכנסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

א. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע וחפירת מרתף עבודה , שכן:

1. מהווה הגדלת השטח העיקרי עד 116 מ"ר לעומת 110 מ"ר המותרים והוגשה ללא התייחסות לכך.
 2. כוללת סידור גדרות בגבול מגרש לרחוב בגובה של 2.23 מ' , לעומת 1.00 מ' המותרים בניגוד להנחיות המרחביות.
 3. מהווה שימוש פרטי בחלקי החצר המשותפת ובתחום המעבר המשותף, תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמת בעלי העניין לכך.
 4. מבוקשת הריסה של כל מעטפת ומחיצות הדירה, לכן מדובר בהריסה ובנייה חדשה ולא הרחבה כפי שהוגש.
 5. סירובה תחנת אשפה מכון הרישוי;
 6. כולל חריגה בטיפוס שפורסמה כהקלה אך התכנון אינו מיטבי לרבות סידור ויטרינה וחצר אנגלית לכיוון המעבר המשותף.
 7. הוגשה עם תכנית פיתוח השטח בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת פתרון גישה ראוי אלא דרך שביל גישה שחלקו נמצא בתחום המגרש השכן, ולא הוצגו הסכמות כל בעלי הדירות בבניין הנדון ובמגרש השכן לכך.
- ב. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לעניין סידור דרכי גישה לבניין באמצעות השביל דרך מגרש השכן ללא הסכמת בעלי העניין וללא פתרון חלופי ראוי בתחום המגרש הנדון.

חו"ד נשלח לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

נרית ארגש: יש הפיכה לשימוש פרטי חלק מהחצר המשותפת, הגדלת שטח עיקרי מעבר לשטחים המותרים. ביקשו מהם לתקן, אבל הם בחרו שלא לתקן.
אלחנן זבולון: הם יוכלו להגיש עוד פעם. לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

- א. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע וחפירת מרתף עבודה, שכן:
1. מהווה הגדלת השטח העיקרי עד 116 מ"ר לעומת 110 מ"ר המותרים והוגשה ללא התייחסות לכך.
 2. כוללת סידור גדרות בגבול מגרש לרחוב בגובה של 2.23 מ', לעומת 1.00 מ' המותרים בניגוד להנחיות המרחביות.
 3. מהווה שימוש פרטי בחלקי החצר המשותפת ובתחום המעבר המשותף, תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמת בעלי העניין לכך.
 4. מבוקשת הריסה של כל מעטפת ומחיצות הדירה, לכן מדובר בהריסה ובנייה חדשה ולא הרחבה כפי שהוגש.
 5. סירובה תחנת אשפה מכון הרישוי;
 6. כולל חריגה בטיפוס שפורסמה כהקלה אך התכנון אינו מיטבי לרבות סידור ויטרינה וחצר אנגלית לכיוון המעבר המשותף.
 7. הוגשה עם תכנית פיתוח השטח בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת פתרון גישה ראוי אלא דרך שביל גישה שחלקו נמצא בתחום המגרש השכן, ולא הוצגו הסכמות כל בעלי הדירות בבניין הנדון ובמגרש השכן לכך.
- ב. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לעניין סידור דרכי גישה לבניין באמצעות השביל דרך מגרש השכן ללא הסכמת בעלי העניין וללא פתרון חלופי ראוי בתחום המגרש הנדון.

חו"ד נשלח לעורך הבקשה ולמבקש.

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	25-0499	תאריך הגשה	04/03/2025	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	יפת 207, אריסטו 6	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7000/219	תיק בניין	3004-207
מס' תב"ע	1, תמ"א/1, תמ"א/18/4, תמ"א/38/3, 2544, 3/05/19, 432, 577, 882, 9080, 9086, ג1,	שטח המגרש	912.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שקד אפרים יפת תא בע"מ	ששת הימים 19, בני ברק 5120200
בעל זכות בנכס	שאול שטרית	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	דניאל שטרית	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	שרה מדיוני	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	פני בוטבול	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	אסנת בצלאל	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	אפרים בצלאל	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	מנשה בצלאל	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	משה בצלאל	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	יהודה בצלאל	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	רחל לולוי	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	יוסף בצלאל	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	רות בצלאל שטרית	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	צבי אנגלין	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	אורלי מלכה	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	אידה צרפתי	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	כרמלה מיחאיל	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	דינה אטיאס	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	אולג גנדלמן	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	אלה לוין	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	ריטה ירמילוב	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	שלום שטרית	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	יעקב שטרית	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	שמחה שטרית	מצדה 7, בני ברק 5126112
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505
מתכנן שלד	יוגב לקס	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברוך שקד	ששת הימים 19, בני ברק 5120200
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגב אפרים	ששת הימים 19, בני ברק 5120200

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 12 יח"ד (3 דירות בקומה) שנבנה לפי היתר משנת 1969 וחזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 25 יח"ד, מעל 3 קומת מרתף לחניה - מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין.

הבניין מתוכנן בקיר משותף עתידי (חלקי) עם בניין סמוך במגרש הדרומי ברחוב יפת 205. בשנת 2023 אישרה הועדה חיזוק הבניין הסמוך, הרחבת דירות לפי תכנית 2544 ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38. הבקשה נמצאת בשלב בדיקה סופית וטרם הוצא היתר.

מצב קיים:

על המגרש, שבין הרחובות המקבילות יפת ואריסטו, קיים בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים המכיל 12 יחידות דיור ונבנה לפי היתר משנת 1969.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 תת-חלקות. מתוכם 2 תת-חלקות בעלות מדינת ישראל.
על גבי המפרט חתום ע"פ יפוי כח בלתי חוזר עו"ד בנאל מוגרבי בשם 9 בעלי תת-חלקות בלבד. לשאר, כולל מדינת ישראל (רמ"י) נשלחו הודעות לפי סעיף 36 ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות 2544, 577ג, תמ"א 38 ומדיניות הועדה באזור תכנון יפו ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	סה"כ מותר: - לפי תכניות תקפות 4 קומות קיימות מעל קומת עמודים = סה"כ 5 קומות לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה כולל מילוי קומת עמודים (באזורים 13-14) - 3 קומות וקומת גג חלקית לפי תכנית 1ג סה"כ מותר 8 קומות וקומת גג חלקית	8 קומות וקומת גג חלקית	
השטח המותר לבנייה לא כולל קומת גג חלקית	לפי תכניות ההרחבה והיתר קיים 8 דירות * 90 מ"ר = 720 מ"ר 4 * 110 = 440 מ"ר סה"כ = 1160 מ"ר לפי תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה (לא כולל קומת גג חלקית) - 13*12 = 156 מ"ר - מילוי קומת עמודים - 60-245 = 185 מ"ר - שטח קומה טיפוסית קיימת כ 206 מ"ר מורחבת ב-13 מ"ר ל-3 דירות קיימות בקומה = 245 מ"ר 3.5 קומות * 245 = 857 מ"ר סה"כ לפי תמ"א = 1198 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מותר בבניין		

עמ' 377

מידע: 24-00666 רישוי: 25-0499 ת.בניין: 3004-207

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	= 2358 מ"ר	2357 מ"ר	
שטחי שירות לא כולל קומת גג	אין שטחי שירות לתכנית קיימת, מלבד שטחי ממ"דים (לא כולל דירות גג) עבור 22 דירות = 285 מ"ר הערה: ממ"ד של דירת קרקע 1 מתוכנן במרתף	285 מ"ר	
צפיפות לפי מדיניות הועדה לא כולל 2 דירות גג	חושב לפי שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יקטן מ 50 מ"ר כולל ממ"ד.	מוצע 23 דירות בשטח ממוצע שמעל 78 מ"ר. מעל 50 מ'.	
קווי בניין	קדמיים לפי תכנית הרחבה לרחוב יפת - 5.0 מ' לרחוב אריסטו - 9.0 מ' צדדי צפוני - 5.0 מ' צדדי דרומי - 4.0 מ' מרחק בין הבניינים - 8.0 מ'	5.0 מ' 5.0 מ' 4.0 מ' ו- 3.0 נקודתית לפי המלצת צוות תכנון 4.0 מ' 6.0 מ' מבניין השכן במגש הצפוני	פורסמה לפי סעיף 149 פורסמה לפי סעיף 149 הומלצה ע"י צוות תכנון

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	שטח בנוי על הגג ו- 2 דירת גג - שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח הקומה שמתחתיה, - שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטחו. - שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי גובה הבנייה על הגג: - גובה הדירות לא יעלה על 3.0 נטו. - סה"כ הבנייה לא יעלה על 5.0 מ' מפני מפלס הגג. נסיגות: בחזיתות הקדמיות לא יפחת	359 מ"ר כל קומה כ-65% שטחי הדירות מעל 80 "ר: 85 מ"ר, וכ-134 מ"ר. 32.90 מ' 4.70 מ' 2.80 מ' לרחוב יפת	

עמ' 378

מידע: 24-00666 רישוי: 25-0499 ת.בניין: 3004-207

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ-2 מ' בחזיתות צדדיות לא יפחת מ- 1.20 מ'	3.30 מ' לרחוב אריסטו בצד דרומי - קיר משותף ועד המעקה בחזית פנימית (מדורג) בצד הצפוני 0 מ' (עד מעקה גג) בהמלצת ואישור צוות תכנון	

מרתפים לפי תכנית ע1, תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי ע1 - 2 קומות לפי תמ"א 38 - 3 קומות	3 קומות למילוי תקן חניה	
תכסית	לפי ע1 עד 80% לפי מדיניות עשד 85%	85%	
גובה קומות	4.0 מ' עליונה 3.5 מ' תחתונות	עד 4.0 מ' עד 2.70 מ' מקסימום	
שימושים	חניה, חדרים טכניים, מחסנים דירותים, חדרים נלווים לדירת קרקע	מקומות חניה, חדרים נלווים לדירת קרקע מחסנים משותפים ודירותים, חדרים טכניים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווירור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	בשטח עד 12 מ"ר בממוצע.
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
35% שטחי ציבור בקומת הקרקע	X	כ-25% באישור צוות תכנון לפי מדיניות הועדה
חוק החופים	X	המגרש נמצא בתחום פטור מקבלת אישור ולחוו"פ. נדרש לשלוח החלטת הועדה לולחוו"פ

הערות נוספות:

תכנית מתוקנת

תכנית 100 מקורית שנבחנה מרחבית ומוצגת לוועדה הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית שהוגשה כללה חריגות וליקויים בתכנון, כולל צפיפות.

תכנית 100 המוצגת הינה תכנית מתוקנת (בין היתר הוקטן מספר יח"ד מ-26 ל-25). המלצת צוות תכנון התקבלה על התכנית המתוקנת.

תחנת דלק בקרבת הבניין.

יצוין כי בסמיכות לחלקה זו קיימת תחנת דלק "סונול יפו טלאל" ברחוב יפת 249 במרחק של כ-30-35 מ' מחזית הבניין. ומגבלות תמ"א 18 (תחנות דלק) חלות במגרש זה, אשר קובעות את המרחק מייעודי הקרקע השונים.

לפי מידע שנמסר תכנית 4 / 18 , שינוי מס' 1 , סעיף 10)שינוי בסעיף 19 (, קובעת כי על אף האמור בסעיף 15.1 לתוכנית זו, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית או ליתן היתר מכח תמ"א 38 , אף אם אינם עומדים במרחקים המינימליים מתחנת תדלוק. מוסד התכנון ייתן עדיפות

לידיעה בלבד: בבקשה לחיזוק ותספת בבניין השכן, התבלה חו"ד איכות הסביבה בו צויין בין היתר שלפי דיגומי גז קרקע לא התגלו ריכוזים החורגים מערכי הסף למגורים שנקבעו עבור גז קרקע אקטיבי.

המלצת צוות תכנון לתכנית עיצוב

תיאום תכנון עם אגף תכנון עיר-צוות יפו-דרום ומחלקת רישוי בניה – הליך תמ"א 38

תאריך: 01.03.2026

כתובת: יפת 207, אריסטו 6 שכונת יפו ג'

גוש: 7000

חלקה: 219

יזם התכנית: שקד אפרים יפת תא בע"מ

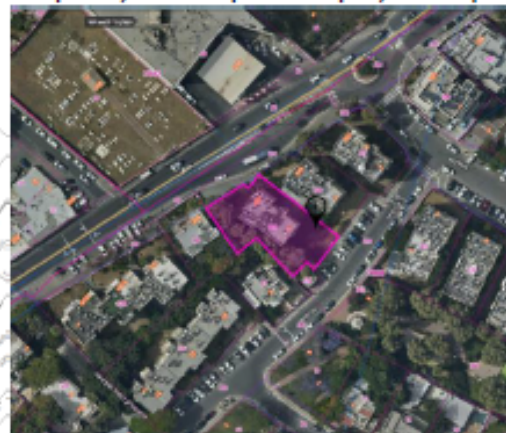
אדריכל התכנית: מושלין סימון אדריכלים.

מצב קיים: בנין בן ארבע קומות על עמודים- הכולל כ- 1040 מ"ר שטחים עיליים בנויים.

המגרש כולל כניסת הולכי רגל מכיוון רחוב יפת (ממערב) ורחוב אריסטו (מזרח)

שטח חלקה: כ 0.912 דונם

סימון גוש 7000, חלקה 219 על רק תצלום אוויר, וביטוי קיים על רקע מפה טופוגרפית



במסגרת תיאום תכנון שבוצע מול אגף תכנון עיר-מחלקת דרום ויפו וצוות רישוי- דרום ויפו, בהתאם לדרישת מדיניות תא/מק/9086 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38. נדרש תיאום תכנון כתנאי למימוש הזכויות מתוקף תמ"א 38.

בהתאם לנאמר לעיל, ולאחר בדיקת התכנון המוצע מומלץ להתאים את התכנון לעקרונות הבאים:

1. התחום המותר לבניה, המרחקים מקו הבניין והעמדת המבנה יהיו בהתאם לתרשימים המצורפים.
2. חריגה ממדיניות תמ"א 38:
 - קיימים מקומות בהם המרחק מבניין נמוך קיים הינו פחות מ 8 מ' (דרישת המדיניות). אנו ממליצים על חריגה נקודתית בהתאם לתרשימים המצורפים לאור זאת שלכשיתחדשו המבנים השכנים, יהיה לתכנן אותם כך שהמרחק הסופי יהיה 8 מ' ממבנה למבנה.
 - כמו כן, מאחר והמבנה מצפון בנוי בקו 0 כלפי יפת 207, גם המבנה ביפת 207 יהיה בקו 0, כך שיבנה בחלקו בקיר משותף. בחזית הצפונית בחלק שאינו בקיר משותף לכיוון רחוב אריסטו יותר מרחק מינ' של 3.25 מ' כל זאת בהתאם למידות בתרשימים המצורפים.
 - בדופן הדרומית באזור מסתור הכביסה יש חריגה של כ 30 ס"מ לאור צורת המגרש האי-רגולרית. אנו ממליצים לאפשר חריגה זו לטובת שיפור התכנון.
3. המבנה יתוכנן בקונטור זהה לאורך הקומות הטיפוסיות. תותר קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע וקומה מגורים עליונה בנסיגה.

4. מרפסות:

הבלטת המרפסות המקסימלית תהיה עד 1.6 מ' ממישור החזית הבנויה בהתאם לתיאומי תכנון קודמים בשכונות השיכונים ושפת התכנון במקום.
לא יותרו מעקות זכוכית.
לא תותר הבלטת מרפסות כלפי החזיתות הצדיות.

5. הפניית ממ"דים - בהתאם לתרשימים המצורפים.

6. נסיגות בקומת הגג בהתאם לתכנית ג1 התכנית המקסימלית בקומת הגג לא תעלה על 65%. נדרש לקבוע נסיגות מהחזיתות הפונות לרחובות בהתאם למידות בתרשימים קומת הפנטהאוז המצורפת.

7. מספר קומות -

בהתאם למדיניות תמ"א 38 (תא" 9086)

קומת הקרקע:

כניסות: הכניסה ללובי הבניין תעשה מהחזיתות המזרחית והמערבית.
שטחים משותפים לרווחת הדיירים: בהתאם למסמך המדיניות קומת הקרקע תכלול שטחים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ-35%.

שטחים מוצמדים לדירות: לא ניתן להצמיד גינות לדירות הקרקע. ניתן לקבוע מרפסת גן מרוצפת בקונטנר המבנה בקומות שמעל קומת הקרקע ובהתאם לתרשימים קומת הקרקע המצורף. מרפסת הגן תהיה מוגבהת ממפלס החצר המשותפת ותכלול מעקה בנוי, על מנת ליצור אבחנה בין השטח הפרטי לשטח המשותף.

8. חצר משותפת:

- בכל מקרה לא תותר הצמדת חצרות ליחידות דיור. כל השטח הפתוח במגרש יוגדר כשטח משותף לרווחת הדיירים.
- שטח חלחול לא יפחת מ-15% משטח החלקה, ויתכונן בצורה איכותית תוך התייחסות להפרשי מפלסים קיימים במרחב התכנון. שטחים אלו יהיו מגוננים ופנויים מריצוף, בניה עילית ותת קרקעית.

צפיפות -

מספר יח"ד יקבע בהתאם למדיניות תמ"א 38

גובה קומות:

יש לבחון תיאום גובה הקומות עם המבנה המתוכנן הסמוך בקיר משותף
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר.
גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'.
גובה קומת המגורים העליונה לא יעלה על 5.5 מ' כולל גג טכני, מתקנים טכניים ומערכות.

חנייה

- הכניסה לחנייה תעשה מרחוב אריסטו ותוצמד לחופן הצפונית של המגרש על מנת להביא לגריעה מינימלית מחזית הבניין הנגישה להולכי הרגל לכיוון רחוב אריסטו.
- מדיניות אגף התכנון היא קביעת כלל רמפות החנייה המוצעות בתוך הנפח הבנוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 16 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 28 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת שטח לפי 3.5 קומות מורחבות מכח תמ"א 38 ובנוסף מילוי קומת עמודים קיימת.
4	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 לכל דירה קיימת במבנה המיועד להריסה, סהכ תוספת של 13מ"ר עבור 12 יח"ד קיימות ובניית מבנה בן 28 יח"ד סה"כ
5	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' במקום 5 מ'
6	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 5 מ' במקום 9 מ'
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
8	ניוד שטחי שרות ממרתף 1- לקומות הטיפוסיות

התייחסות להקלות מבוקשות:

- 1. לא נדרשת הקלה. פורסמה לידיעה בלבד.
- 2. לא נדרשת הקלה. פורסמה לידיעה בלבד.
- 3. לא מהווה הקלה. פורסמה לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38
- 4- 5. לא מהווה הקלה. פורסמה לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38 לתוספת 13 מ"ר.
- 6. מדובר בקו בניין קדמי - דרומי לרחוב אריסטו.
- פורסמה לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38 ובקי בניין לפי מדיניות הועדה והמלצת צוות תכנון.
- 7. מומלץ לאשר.
- 8. לא נדרשת.

תאריך הודעה אחרונה: 30/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דניאל שטרית - יפת 207, תל אביב - יפו 6806160, כרמלה מיחיאל - יפת 207, תל אביב - יפו 6806160	מצורף קובץ ובו מסמך נלווה עם פירוט ההתנגדות. תודה, בן מוגרבי, עו"ד

התייחסות להתנגדויות:

בתאריך 18.01.2026 התקבלה הסרת התנגדות חתומה ע"י עו"ד בן מוגרבי.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 13.05.2026)

המלצה להעביר לאישור הוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 12.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-05/05/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-05/05/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 25 יחידות דיור (23 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 26 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 25 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 27 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי
- 3 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
- 25 מקומות חניה לאופניים (10 בחדרי אופניים משותפים בשטח החניון ו-15 בשטח הפיתוח)
- מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 24.03.2026

סומן חדר אשפה עם 5X1100 ליטר כ"א
נפח כלי אצירה תקין
נוסף תנאי בהיתר: ביצוע אבן שפה מונמכת לאשפה ברחוב יפת

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.10.2025

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
כל העצים לכריתה אינם משמעותיים, ורובם על תוואי הבניה, למעט עץ 7 אשר מתואר עם "בריאות ירודה" כרות +התחדשות ועל כן עדיף מבחינה תכנונית נטיעת עץ חדש.
3 עצים משמעותיים סומנו להעתקה בתוך תחומי המגרש
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 3,414.
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 ₪ 1,314 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה/לא רלוונטי.

במגרש וסביבתו קיימים 11 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 27.07.2025
התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 08.10.2024

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר החושחש	4.00	12.00		שימור	
2	אשל הפרקים	12.00	77.00	8.00	העתקה	20,106.00
3	אשל הפרקים	11.00	24.00	4.00	כריתה	1,302.00
4	אשל הפרקים	3.00	14.00	3.00	כריתה	
5	תות שחור	7.00	56.00	9.00	שימור	4,136.00
6	אשל הפרקים	12.00	40.00	8.00	שימור	3,617.00
7	אזדרכת מצויה	10.00	28.00	6.00	כריתה	768.00
8	אלמוגן הודי	4.00	23.00	7.00	כריתה	498.00
9	וושנינגטוניה חסונה	3.00	30.00	2.50	כריתה	
10	אשל הפרקים	12.00	53.00	6.00	שימור	16,935.00
11	אזדרכת מצויה	5.00	16.00	5.00	כריתה	
12	אזדרכת מצויה	9.00	18.00	6.00	כריתה	
13	אזדרכת מצויה	8.00	14.00	3.00	כריתה	
14	אזדרכת מצויה	6.00	33.00	4.00	שימור	533.00
15	אזדרכת מצויה	4.00	12.00	2.50	שימור	71.00
16	אזדרכת מצויה	4.00	11.00	2.00	שימור	59.00
17	אשל הפרקים	13.00	55.00	9.00	העתקה	10,258.00
18	אשל הפרקים	6.00	13.00	5.00	כריתה	
19	אזדרכת מצויה	6.00	14.00	5.00	כריתה	
20	אזדרכת מצויה	6.00	24.00	8.00	כריתה	846.00
22	הדר החושחש	4.00	10.00	4.00	שימור	
23	אשל הפרקים	10.00	53.00	7.00	העתקה	3,175.00
24	וושנינגטוניה חסונה	3.00	20.00	2.00	שימור	972.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
25	אשל הפרקים	9.00	30.00	5.00	שימור	3,052.00
26	אזדרכת מצויה	11.00	17.00	6.00	כריתה	
27	וושנינגטוניה חסונה	6.00	30.00	3.00	שימור	3,240.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 09.03.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 219 בגוש 7000 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 10.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חסר : תכנית תנועתית מאושרת

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 23.03.2025)

המלצה לתת היתר
נבדק

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה מכח תכניות תקפות, תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועד, הכולל:
- הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 12 יח"ד (3 דירות בקומה) שנבנה לפי היתר משנת 1969 וחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
- הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 25 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-27 מקומות חניה.
2. לאשר תמריצי תמ"א 38 א/3 לפי מדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.
ב. תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
ג. תוספת שטח למילוי קומת עמודים מפולשת בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר הפחתת השטח הבנוי בקומה המפולשת הקיימת.
ד. הקטנת קו בניין צדדי-צפוני מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
ה. הקטנת קו בניין קדמי-דרומי מ-9.0 מ' ל-5.0 מ'.
3. לאשר הקלה להבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות עד 40% מקווי הבניין.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבכריכת שחיה על כל מתקניה על הגג יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	ביצוע אבן שפה מונמכת לאשפה ברחוב יפת
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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.

#	התנאי
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי 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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעונו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,414 מ ² .
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה מכח תכניות תקפות, תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועד, הכולל:
 - הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 12 יח"ד (3 דירות בקומה) שנבנה לפי היתר משנת 1969 וחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
 - הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 25 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-27 מקומות חניה.
2. לאשר תמריצי תמ"א 38 3/א לפי מדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
 - א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.
 - ב. תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
 - ג. תוספת שטח למילוי קומת עמודים מפולשת בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר הפחתת השטח הבנוי בקומה המפולשת הקיימת.
 - ד. הקטנת קו בניין צדדי-צפוני מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
 - ה. הקטנת קו בניין קדמי-דרומי מ-9.0 מ' ל-5.0 מ'.
3. לאשר הקלה להבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות עד 40% מקווי הבניין.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת שחיה על כל מתקניה על הגג יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	ביצוע אבן שפה מונמכת לאשפה ברחוב יפת
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:

#	תנאי
	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,414 ₪.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0406	תאריך הגשה	14/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	גבולות 6	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7083/158	תיק בניין	0484-006
מס' תב"ע	2790, 9028, בי(יפו), ע, תעא/2790, תעא/2790/4	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הודה-שמחה עזרי	גרינברג אורי צבי 7, תל אביב - יפו 6937913
בעל זכות בנכס	הודה-שמחה עזרי	גרינברג אורי צבי 7, תל אביב - יפו 6937913
עורך ראשי	דניאל מסטר	בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכת תוקף היתר מס' 21-0178 שניתן בתאריך 27/06/2021 ל:

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף לחנייה, עם 26 יחידות דיור.

היתר מס' 21-0178 נמסר בתאריך 27/06/2021 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 27/06/2024 והוארך בהיתר מס' 24-1005 עד לתאריך 27/06/2027.

התקבל מכתב מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבו העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

- עיכובים בתקופת הקורונה
- עיכובי מהותי באישור היתר השינויים שמספרו 24-1464.
- עיכוב עקב המלחמה והמצב הבטחוני
- עיכובים בתיאום ההנדסי ובאישורי הרשויות
- מורכבות ביצוע מרתפים קיימים והריסה בשלבים.
- עיכוב עקב מלחמת "עם כלביא".
- עיכוב עקב מלחמת "שאגת הארי".

הפרויקט נמצא כיום בשלב ביצוע חפירה לאחר דיפון המרתפים, שלב מורכב ורגיש במיוחד מבחינה הנדסית וביצועית. מדובר בשלב קריטי אשר אינו מאפשר האצה משמעותית של קצב העבודה, ומושפע באופן ישיר מהתנאים החיצוניים שפורטו לעיל. אני מבקש להדגיש כי מדובר בפרויקט הכולל מכירת דירות לרוכשים פרטיים, והמצב הנוכחי מסכן אותי מאוד מבחינה משפטית וכלכלית, מול הרוכשים והבנק המלווה. כמו כן, קיבלתי אישור למכירת דירות לפי חוק עידוד השקעות הון ממשרד המסחר והתעשייה. מכירת הדירות מתבצעת על פי מספר ההיתר הנוכחי, ואם מספר ההיתר ישתנה – הדבר עלול להביא לפסילת האישור שניתן לי ולגרום לי נזק כספי ומשפטי עצום.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לב הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

במערכת קיימת בקשה להיתר שינויים מס' 24-1464.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 19/11/2019 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016 בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה, התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59 (א) כלהלן:

תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל-6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-6 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 27/06/2027 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה אשר 2016 חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 27/06/2030 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 17.05.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
הבנייה בשלבי חפירה

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 13.05.2026)

המלצה לתת היתר
חלקה 158 בגוש 7083 בבעלות פרטית.

מדובר בהארכת היתר

מגירה 2000

הוטענו כלל האישורים לאי שימוש בעוגנים ואישור איכות הסביבה וכתב התחייבות חתום על זיקת הנאה

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 21-0178 שניתן בתאריך 27/06/2021 ל 6- שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 27/06/2027.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה , 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו , כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 27/06/2030. כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 21-0178 שניתן בתאריך 27/06/2021 ל 6- שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 27/06/2027.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה , 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו , כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 27/06/2030. כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	25-0998	תאריך הגשה	22/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	שדרות ושינגטון 24	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	7084/97	תיק בניין	3558-022	
מס' תב"ע	2710, 9004, 9028, בי(יפו), ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	254.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נ.ג.י.ש. השקעות (1993) בע"מ	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	יונתן באור	אהרון דוד גורדון 7, תל אביב - יפו 6340709
עורך ראשי	יואב מסר	הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356
מתכנן שלד	פולה רוביצקי	האלון 66, אורנית 4471106
מורשה חתימה מטעם המבקש	טום באור	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שינויים, חיזוק ותוספות שטח וקומות לבניין קיים, בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע שהוכרז לשימור מרקמי, תוך ארגון מחדש של שטחי הקומות לצורך סידור ממ"מ למסחר וממ"דים לדירות, הריסת חלקי הקירות הצדדיים והאחורי לכל גובה הבניין, חפירת מרתף חלקי לטובת חדר חשמל, חדר משאבות ומאגר מים, הוספת 4 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג בגובה כפול, סה"כ 19 יחידות דיור.

לאחר השינויים ותוספות, מוצע בניין למגורים עם מסחר כלפי חזית לרחוב בקומת הקרקע, בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג בגובה כפול, מעל מרתף חלקי עם 19 יחידות דיור (ביניהן 8 דירות קיימות).

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת קרקע כלפי חזית לרחוב (ומגורים בעורף), וסה"כ 8 דירות קיימות (1 יח"ד בקרקע, 3 יח"ד בקומות שנייה ושלישית ו-1 יח"ד על הגג).

* המגרש הנדון כלול בייעוד אזור מסחרי על פי תכנית בי יפו. על פי החלטת ועדת שימור המבנה, הבניין הוגדר כמבנה לשימור מרקמי המאפשר ניצול זכויות תקפות תוך שמירה על חזית המבנה והוראות עיצוביות והבקשה הומלצה על ידי מחלקת השימור בתאריך 11/12/2024.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בתיק הבניין לא נמצא כל היתר עבור הבניין הנדון שהוכרז לשימור מרקמי, מלבד תכניות סניטריות מ-1955 ו-1959 שמתייחסות לחלק העורפי של הבניין בלבד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של בעל הנכס שהוגדר כחברה בשם נ.ג.י.ש. השקעות (1993) בע"מ.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית בי(יפו) ומדיניות : 9004 ו-9122

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנה	גובה הבניין הוא 5/4 מרוחב הדרך (20 מ') ומהווה 25 מ' (כולל קצה המעקה). הגובה יימדד ממפלס פני המדרכה הסמוכה למרכז חזית הבניין עד קצה המעקה. באופן תיאורטי ניתן לחלק את הגובה הנ"ל ל-9 קומות (ללא הבנייה על הגג) בחלוקת הגובה המותר בגובה קומה של 2.7 מ' ברוטו.	הבניין מוצע בגובה של 25.50 מ', ללא מעקה אלא בנייה חלקית על הגג, הממשיכה את דופן הבניין לאורך חזית לרוחב מעבר לרבע של רוחב החזית. 8 קומות בהתאם למותר.	פורסמה הקלה להגבהת הבניין עד לגובה של 26.55 מ' (הכולל גובה תאורטי של מעקה) לעומת 25 מ' המותרים על פי תכנית שניתן לאשר בשל מאמצי שימור גובה הקומות הקיימות ואינה גורמת להגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות והצפיפות כמפורט בהמשך.
זכויות בניה	תכסית המותרת בקומה טיפוסית היא מחצית שטח רוחב הדרך (115 מ"ר) + 50% משטח המגרש המהווה 254 מ"ר * מספר הקומות ומגבלות הבינוי = 1660.5 מ"ר.	כ-1239 מ"ר בנוי תוך התאמה להוראות בינוי לרבות בניה מדורגת בעורף הבניין.	
קווי בניין לחזית רחוב	לרחוב שדרות ושינגטון : 0 מ'	לחזית - 0 מ' מוצעות גזוזטראות בבליטה של כ-1.25 מ' מעבר לקו הבניין המותר לחזית קדמית, בהתאם לקו הגזוזטראות לשימור.	
צדדים	2 מ' או קיר משותף חופף	לצדדים : הבניין הקיים נבנה בחלקו בקיר משותף חופף עם הבניינים הסמוכים ובחלקו- בקווי הבניין של כ-1.80 מ' , לעומת 2.0 מ' המותרים. הבקשה כוללת הוספת ממ"דים בהמשך לדופן הקירות הקיימים באתר החריגה שפורסמה מתוקף התקנות כתוספת לבניין קיים כהקלה לצורך תוספת ממ"דים בלבד. שאר הבניה בקומות החדשות למעט	פורסמה הקלה להקטנת קו בניין צדדי מ 2 עד 1.8 מ' לצורך בניית ממ"ד כתוספת לבניין קיים בהתאם לנקבע בתקנות.
אחורי			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לאחור- 4 מ' -עד לגובה של 8 מ' ומעליו -שמירת נסיגות ביחס של 1:2 כלפי החצר האחורית.	ממ"דים - בהתאם לקווי הבניין המותרים של 2.0 מ'. לאחור- קו בניין של כ-3.6 מ' + נסיגות כנדרש כלפי חצר אחורית בהקלה של 10% והבלטת המרפסות במסגרת 40% שפורסמו. כמו כן הבקשה כולל הבלטת מעלית מעבר לדופן הבינוי המדורג כלפי החצר האחורית והבניה פורסמה.	פורסמה הקלה לחריגה של 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר שניתן לאשר לטובת ניצול זכויות ותכנון מיטבי. פורסמה הקלה להבלטת גזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר שניתן לאשר לטובת רווחת הדיירים. כמו כן פורסמה הקלה בגין הבלטת מעלית מדופן בינוי מדורג לכיוון החזית האחורית.
בניה על הגג	הגובה הכללי של המבנה (כולל המבנה שעל הגג) לא יעלה על 125% מגובה המבנה ללא המבנה על הגג. תכסית הבנייה על הגג - עד 1/4 מרוחב חזית הבניין.	תוספת קומה חלקית עם 2 חדרי יציאה לגג המוצמדים לדירות בקומה התחתונה בגובה של 3.05 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. גובה של המבנה כולל הגג - 28.55 מ' גובה שח המבנה ללא הגג - 25.5 מ' $112\% = 100 \cdot 25.5 / 28.55$ בהתאם למותר בניה על הגג מוצעת בחריגה מעבר לרבע מרוחב חזית הבניין אך בהתאמה לסל הזכויות המותרות על הגג, ללא שינוי שטח.	פורסמה הקל לסידור בנייה חלקית על הגג מעבר לרוחב של רבע מרוחב החזית לרחוב אלא בהמשך לבנייה בקומות תחתונות ללא הגדלת הזכויות המותרות שניתן לאשר בשל מאמצי שימור.
שטח יחידת דיור	גודל דירה מינימלי כולל (שטח עיקרי ושטח שירות) בתחום הדירה - 35 מ"ר. גודל דירה ממוצע - 50 מ"ר.	לפי חישוב השטחים, הדירות עומדות בגודל דירה מינימלי של כ-35 מ"ר וממוצע לדירה הוא כ-51 מ"ר, בהתאם למותר.	
תכליות מותרות	טבלת האזורים (השמושים המותרים): אזור המסחר: 1. כל הנזכר בטבלת האזורים (השימושים המותרים) ועוד: 2. חנויות 3. בניני משרד ומסחר. 4. בתי מלאכה.	מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ומגורים בעורף הקרקע ובשאר הקומות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5. גרזים צבוריים עבור לא יותר מ-10 מכוניות. 6. עסקים		
התאמה למדיניות עיצוב דרום פלורנטין 9122	בהתאם למדיניות עיצוב פלורנטין לפחות 70% מאורך החזית בקומת הקרקע תהיה פעילה. חדר האשפה יהיה חלק מתכנית המבנה וישמר מרחק של 2 מ' מהחזית הפונה לרחוב. יאוחדו כניסות לחדר האשפה ולובי הכניסה. רצועת המסחר לרחוב תהיה בעומק 3 מ' לפחות. תינתן העדפה לחצר משותפת לטובת שימוש כלל דיירי המבנה.	בהתאם לנדרש במדיניות. מוצעת גישה דרך המתקנים בצדדים לחצר משותפת בחזית האחורית.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 % משטח מגרש - 203.2 מ"ר	70 מ"ר המהווה 28% משטח המגרש ובהתאם למותר.	
מספר קומות	2	1 בהתאם למותר	
גובה קומה	4 מ'	3.5 מ' בהתאם למותר	
תכליות מותרות	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משאבות / מאגר מים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
בהתאם למאושר במכון הרישוי.		

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי"
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	הגבהת הבניין עד לגובה של 26.55 מ' לעומת 25 מ' המותרים על פי תכנית
5	הקטנת קו בניין צדדי מ 2 עד 1.8 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צידי
6	הקלה למסתורי כביסה חיצוניים בבניין קיים לשימור
7	הקלה בקומות 7 ו-8 לבניית מעלית בכ2.1 מ'.
8	סידור בנייה חלקית על הגג מעבר לרבע מרחב החזית לרחוב אלא בהמשך לבנייה בקומות תחתונות בשל מאמצי שימור.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה על פי חו"ד מכון הרישוי.
2	ניתן לאשר את ההקלה לחריגת קו בניין אחורי במסגרת של 10% המותרים, הכוללת הבלטת מעלית מעבר לדופן הבינוי כלפי החצר האחורית (ממפרט הבקשה משקף את עצם החריגה) שנדרשת למימוש מלאו זכויות ולטובת תכנון אופטימלי.
3	ניתן לאשר לטובת שיפור רווחת הדיירים כאשר הבלטת המרפסות עד 1.3 מ' מקו הבניין המותר.
4	גובה הבניין המוצע הינה 22.50 מ' כאשר לא מתוכנן מעקה היות שמוצעת בנייה חלקית על הגג שמהווה הגדלת רוחב הבניין מעבר לרבע של רוחב החזית בהמשך לדופן המוצע על פי אישור צוות השימור. הקלה זו נותנת אינדיקציה למעקה באופן תאורטי, שנדרשת בשל מימוש מאמצי שימור בהמשך לקיר חזית לשימור ונועדה לתכנן מיטבי בהתאם כאשר אינה גורמת להגדלת שטחי בנייה, מספר הקומות והצפיפות כמפורט לעיל.
5	קירות הצדדים לא נשמרים אלא מיועדים ברובם להריסה ולא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין הצדדי של 2 מ' שמהווה סטייה ניכרת אך ניתן לאשר את החריגה לטובת תוספת ממ"דים.
6	ההקלה אינה רלוונטית מפני שתכנון מסתורי כביסה בהתאם לתקנות החוק.
7	ניתן לאשר את ההקלה בקומות 7 ו-8 לבניית מעלית בכ2.1 מ'.
8	לאשר את ההקלה לסידור בנייה חלקית על הגג מעבר לרבע מרחב החזית לרחוב אלא בהמשך לבנייה בקומות תחתונות בשל מאמצי שימור ולצורך ניצול מלאו הזכויות.

תאריך הודעה אחרונה: 20/04/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	גיה קסטן - שדרות ושינגטון 26, תל אביב - יפו 6608613	לדירתי בושינגטון 26 דירה 10 קיר משותף עם וושינגטון 24 - מבקש הבקשה. שני הבניינים צמודים ומשולבים זה בזה. הבניינים ישנים מאד. אני מתנגדת לכל היתר שיפגע בבניין שלי ובדירה שלי. במתן ההיתר חייבים להיות הגבלות ותנאים מפורטים כדי שיהיה ברור בצורה מוחלטת שלדירה שלי ולבניין שלי לא יגרם שום

#	מתנגדים	נימוק
		נזק מהפרוייקט המבוקש ע"י וושינגטון 24. מבקשת להתנגד לכל היתר שלא מבטיח את שלמות וחוזק הבנין שלי ואי נגיעה בו עם כל המשתמע מכך. תודה.
2	מיכל שלו - שדרות ושינגטון 26, תל אביב - יפו 6608613	צורפו 2 תמונות בלבד.
3	נטע אוסישקין - שדרות ושינגטון 26, תל אביב - יפו 6608613	הבנתי שוושינגטון 24 ביקשו היתר בניה לפרויקט גדול של הוספת קומות, בניה והקלות שונות. מכיוון שהבניין שלהם צמוד לבניין שלנו, וושינגטון 26, עם קירות משותפים, אין לי ספק שבניה ללא הגבלות ותנאים מחמירים שמטרתם להגן על הבניין שלנו מקריסה ומנזקים חמורים (מדובר בבניינים מאוד ישנים וזקנים) - הם הכרחיים. אני לא אשת מקצוע אך מבקשת מהעירייה להבטיח את שלמות הבניין שלנו, את שלמות הדירה שלי שכל חסכוני מושקעים בה, שכאמור צמודה ממש לבניין נשוא ההיתר. בכבוד רב, נטע אוסישקין.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	סומנו קירות משותפים כפולים ונקבע תנאי לרישום הערה בהיתר לאי גרימת נזקים לבניין הקיים בקיר משותף החזרת המצב לקדמותו. הבקשה חתומה ע"י גורמים רלוונטיים כולל מתכנן שלד של הבניין.	מומלץ לקבל חלקית
2		מומלץ לא לקבל
3	סומנו קירות משותפים כפולים ובוצע רישום תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים לבניין הקיים בקיר משותף החזרת המצב לקדמותו.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 17.09.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 17.09.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-19/09/2025 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

תוספת בניה של 10 יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

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

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכה
- 1 מקומות חניה לאופנוע
- 10 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ב'

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכה
- 1 מקומות חניה לאופנוע

10 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב נכה

0 מקומות חניה לאופנוע

0 מקומות חניה לאופניים

חסר:

1 מקומות חניה לרכב נכה

1 מקומות חניה לאופנוע

10 מקומות חניה לאופניים

נתונים:

מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים

חוות דעת:

1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר והבקשה היא לתוספת בניה למבנה קיים ובו קומת קרקע מסחרית בקו בניין 0 בחזית הקדמית ובקיר משותף עם הבניינים השנים משני צידי המגרש.
2. ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-10 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 600 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה ב', וכל יחידות הדיוור המתוכננות הן יחידות דיוור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 24.06.2025

מוצג מסתור אשפה עם מכלי 360 ליטר (4 ירוק, 1 כתום) בהתאם לתאום עם אגף התברואה.
יש לוודא קיר מוגן אש בין האשפה לנישת הגז.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 24.06.2025

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות.
סכמת החלחול: תקינה
מוצג פיר מינדוף לשטחי המסחר עד הגג כנדרש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דוד נימני 16.12.2024)

המבוקש טרם בנוי

ביקרתי במקום, התכנית תואמת למציאות, המבוקש טרם נהרס טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 11.12.2024)

חו"ד לתיק ורוד

עמ' 400

מידע: 24-01334 רישוי: 25-0998 ת.בניין: 3558-022

11/12/2024

י' כסלו תשפ"ה

שדרות ושינגטון 24 - שימור מרקמי
המבנה תוכנן ע"י "אחים לבונטין-מהנדסים" בסגנון הבינלאומי פלורנטיני
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה תוך שמירה על חזית המבנה לרחוב שדרות ושינגטון בתנאי שימור/שיפוץ חזית המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- יש לתאם מול מחלקת השימור את עיצוב החזית הקדמית בתוספת הבניה לפני שיבוץ לוועדה.

- 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 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 החזית הראשית כנגד רעידות, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בחזית המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם

ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

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

- טלפון , חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

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

- גז

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

- טיח וצבע

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

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

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

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

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

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

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ". כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

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

- מזגנים ומערכות טכניות

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

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

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

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

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

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.

המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.

איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.

איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

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.

עמ' 403

מידע: 24-01334 רישוי: 25-0998 ת.בניין: 3558-022

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"מ/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 22.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.12.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 97 בגוש 7084 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לשימוש מרפסות חורגות לשטחים ציבוריים.

תנאי לקבלת היתר

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

יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי בהיתר

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

תנאי לקבלת תעודת גמר

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות שטח וקומות לבניין קיים לשימור מרקמי, בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, כך שלאחר השינויים מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג בגובה כפול, מעל מרתף, סה"כ 19 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר,
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר,
- הגבהת הבניין עד לגובה של 26.81 מ' לעומת 25 מ' המותרים על פי תכנית לצורך תכנון אופטימלי,
- הקטנת קו בניין צדדי מ 2 עד 1.8 מ' עבור עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צידי הבניין,
- הקלה בקומות 7 ו-8 לבניית מעלית בכ2.1 מ' בבליטה מדופן הבינוי,
- הקלה למסתורי כביסה חיצוניים בבניין קיים לשימור,
- סידור בנייה חלקית על הגג מעבר לרבע מרחב החזית לרחוב אלא בהמשך לבנייה בקומות תחתונות בשל מאמצי שימור ללא הגדלת הזכויות,
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. המגרש נכלל במדיניות 9158 - כניסה לחניות מרחובות מסחריים כאשר רחוב שדרות ושינגטון נמצא במדרג 1 על פי המדיניות. לאור כך, לא ניתן לאשר כניסה לחניה מהרחוב לתוך המגרש ומבוקש פתרון חלופי להשתתפות בקרן חניה של 10 מקומות חניה על פי התקן הנקבע בתב"ע ח'. בהתאם להמלצת מכון הרישוי, ניתן להמליץ על תקן חניה מופחת של 0 מקומות חניה להקלה מתכנית ח' ולהתאימו לתקן החניה הארצי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 600 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה ב', וכל יחידות הדיוור המתוכננות הן יחידות דיוור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

3. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לרבות נזקים לבניינים במגרשים הסמוכים בקירות משותפים עם הנדון, כך שהמפרט המתוקן משקף את באופן הבניה בקיר משותף חופף (כפול) כולל סידור ממ"דים בקירות משותפים עם הסמוכים ולרשום תנאי בהיתר לאי פגיעה בבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודת הבניה והחזרת המצב לקדמותו בכפוף להגשת פוליסת ביטוח צד ג' בגין אי גרימת הנזקים והחזרת המצב לקדמותו שתימסר למתנגדים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור משרד הבריאות
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	אישור רשות הכבאות
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

9	יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000 אישור רשות הכבאות .

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לבניין הקיים בקיר משותף ואי פגיעה בבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודת הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

איריס גלאי: מדובר ברחוב מסחרי ולכאורה היינו צריכים לגבות קרן חנייה עבור 10 מקומות חנייה, אבל אפשר להמליץ תקן חנייה מופחת של 0 להקלה מתוכנית ח', מדובר בדירות קטנות.

אודי כרמלי: זה לא קשור למדיניות.
אלחנן זבולון: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות שטח וקומות לבניין קיים לשימור מרקמי, בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, כך שלאחר השינויים מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג בגובה כפול, מעל מרתף, סה"כ 19 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר,
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר,
- הגבהת הבניין עד לגובה של 26.81 מ' לעומת 25 מ' המותרים על פי תכנית לצורך תכנון אופטימלי,
- הקטנת קו בניין צדדי מ 2 עד 1.8 מ' עבור עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צידי הבניין,
- הקלה בקומות 7 ו-8 לבניית מעלית בכ2.1 מ' בבליטה מדופן הבינוי,
- הקלה למסתורי כביסה חיצוניים בבניין קיים לשימור,
- סידור בנייה חלקית על הגג מעבר לרבע מרחב החזית לרחוב אלא בהמשך לבנייה בקומות תחתונות בשל מאמצי שימור ללא הגדלת הזכויות,
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. המגרש נכלל במדיניות 9158 - כניסה לחניות מרחובות מסחריים כאשר רחוב שדרות ושינגטון נמצא במדרג 1 על פי המדיניות. לאור כך, לא ניתן לאשר כניסה לחניה מהרחוב לתוך המגרש ומבוקש פתרון חלופי להשתתפות בקרן חניה של 10 מקומות חניה על פי התקן הנקבע בתב"ע ח'. בהתאם להמלצת מכון הרישוי, ניתן להמליץ על תקן חניה מופחת של 0 מקומות חניה להקלה מתכנית ח' ולהתאימו לתקן החניה הארצי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 600 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה ב', וכל יחידות הדיוור המתוכננות הן יחידות דיוור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

3. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לרבות נזקים לבניינים במגרשים הסמוכים בקירות משותפים עם הנדון, כך שהמפרט המתוקן משקף את באופן הבניה בקיר משותף חופף (כפול) כולל סידור ממ"דים בקירות משותפים עם הסמוכים ולרשום תנאי בהיתר לאי פגיעה בבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודת הבניה והחזרת המצב לקדמותו בכפוף להגשת פוליסת ביטוח צד ג' בגין אי גרימת הנזקים והחזרת המצב לקדמותו שתימסר למתנגדים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
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	אישור רשות הכבאות
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

עמ' 407

מידע: 24-01334 רישוי: 25-0998 ת.בניין: 3558-022

#	תנאי
9	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 לבניין הקיים בקיר משותף ואי פגיעה בבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודת הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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