

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0011 תאריך: 24/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0600	0985-015	ברודצקי 17	המקום השלישי בע"מ	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	1
2	25-0451	2116-015	בורלא יהודה 15	אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	7
3	25-0531	2116-017	בורלא יהודה 17	אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	14
4	25-0581	2016-007	רדינג 45	גוש דן מגורים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	21
5	24-1833	0187-093	דיזנגוף 93	איי. ריל התחדשות עירונית בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	57
6	25-0754	0269-009	הפרדס 9	בלה שפין	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	72
7	24-1851	0554-018	ועידת קטוביץ 20	שירי ארטשטיין	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	79
8	22-1863	0502-097	יהודה המכבי 97	הנדסה וקבלנות בע"מ מושלם לוינשטיין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	86
9	25-0833	0187-140	דיזנגוף 140	גיא עדן דניאל דביא	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	112
10	25-1783	0027-106	הירקון 106	שירלי מרים גרשת איזנשטיין	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	120
11	25-0088	0193-090	ארלוזורוב 90	שרל דוראל	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	125
12	24-1814	0243-019	ויתקין 19	דן זיו	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	132
13	24-1591	0561-020	עמיאל 20	משה הדרי	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	136
14	25-0552	0221-020	הושע 20	ישראל פורטס (ישראל) בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	143
15	26-0476	-0145	שבזי 11	רומן אברמוביץ	שינויים חידוש היתר	157

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
		א011				
16	26-0461	0151-024	אחוזה 24	ארז שפירא	שינויים חידוש היתר	160
17	26-0475	0153-010	מגדל 10	רומן אברמוביץ	שינויים חידוש היתר	163
18	26-0474	0153-014	מגדל 14	רומן אברמוביץ	שינויים חידוש היתר	166
19	25-0688	1014-035	באכר זאב 35	יוסף בן דוד	מסלול מקוצר הוספת מרחב מוגן דירתי	169
20	24-1399	0002-056	הרצל 56	אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	175
21	25-0191	0395-020	ענתבי 20	גבריאל אבזדרהם	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	196
22	24-1400	0005-030	העליה 30	יעקוב אליהו טרכטינגוט	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	206
23	25-0497	3237-002	צהלון הרופא 2	הרמן וייס	בניה חדשה בנין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	222
24	24-0847	3233-005	ישראל מריזין 5	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	230
25	24-1613	3233-013	ישראל מריזין 13	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	249
26	24-1044	3233-019	ישראל מריזין 19	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	269

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0011 תאריך: 24/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	עד הבקשה בדיזנגוף 140. השתתפה בדיון בבקשה בברודצקי 17 אך לא הצביעה

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0600	תאריך הגשה	19/03/2025	
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	

כתובת	ברודצקי 17	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6770/10	תיק בניין	0985-015	
מס' תב"ע	2271, 2310, 408, 9003, 9006, 9116, ל, ע1,	שטח המגרש	1,105.31	
	תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	המקום השלישי בע"מ	שדרות בן גוריון 75, תל אביב - יפו 6458926
עורך ראשי	נדב הייפרט	יפת 240, תל אביב - יפו 6806010
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	יואב קדמון	יחזקאל 34, תל אביב - יפו 6259541
מורשה חתימה מטעם המבקש	קרין דואק	שדרות רוטשילד 101, תל אביב - יפו 6527101

מהות הבקשה: (שמעון גל)

שימוש החורג להיתר בניה מס. 7/12 מיום 10.4.1991 ושינויים במבנה חד קומתי עם יציע מעל קומת מרתף חלקית משימוש מבית ספר למבוגרים לפעילויות פנאי וחוגים. - העבודות כוללות שינוי פתחים בכל חזיתות המבנה והתאמתן לתכנון המוצע. -בקומת מרתף חלקית: (במקור- מקלט תת קרקעי), חלוקה מחדש עבור תאי שירותים ומקלחות וחדר טכני עבור ארונות תאורה ותקשורת. - בקומת כניסה: חלוקה מחודשת הכוללת חלל מרכזי, מטבח עם מחסן ואזור הגשה (בית קפה פנימי), 2 אולמות התעמלות, משרד ו- 3 חללי פעילות. - בקומת יציע: חלוקה מחודשת של השטח הקיים (יציע צפוני) הכולל מבואה לכניסה נפרדת בגרם מדרגות חיצוני (קיים), חדר ישיבות עם יציאה למרפסת (קיימת), אולם התעמלות ומשרד. היציע המזרחי (הקיים ללא היתר) יאטם ע"פ סיכום. - על הגג: גג טכני הכולל מערכות מיזוג אויר ומכלי מים עבור כיבוי אש. ללא שינוי. - על המגרש: הריסת פרגולה קיימת, התאמות ריצוף וגינון.
--

מצב קיים:

מבנה חד קומתי עם יציע צפוני בהיתר ויציע מזרחי ללא היתר (לא לשימוש) מעל מרתף חלקי
--

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		511	1950	רישיון לבניין אולם ציבורי (בית העם) בן קומה אחת, קומת ביניים ומקלט במרתף המכיל בקומה א' אולם במה, אולם להמתנה קופה וח"ש

עמ' 2

מידע: 24-00308 רישוי: 25-0600 ת.בניין: 0985-015

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ובקומת ביניים- משרד, חדר מכונות קרור, חדר הקרנה, חדר חשמל, תא גלילה, תא גנרטור, תא סוללות וח"ש
		7\12	1991	שימוש חורג מקולנוע לשימוש בית ספר למבוגרים
90-0552	01/08/1990	92-0123	21/04/1991	לבטל הגבלת שעות הפעילות עד השעה 16.00 ברשיון מס' 7/12 משנת 1991 לשימוש חורג
20-1345	12/10/2020	21-0518	14/06/2021	1. הריסת קיר חיצוני קיים (צפוני), ביטול חלון מערבי. 2. תוספת שטח ליחידת מסחר קיימת (חנות בתת חלקה מס' 9) הנמצאת בחלק הצפוני של מבנה מסחר חד קומתי, הכוללת בניית קירות וגג (בניה קלה). 3. פתרון חלופי להסדר 0.54 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח ומוחכר לחברת "קולנוע רמת אביב בע"מ (עד 31.5.2067)
מצורף הסכם חכירה, חתימות מיופה כוח וחתימות מפעיל הנכס "המקום השלישי בע"מ"

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית ל (מגרש מיוחד ע"פ תוכנית 2310)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	30 אחוז משטח מגרש 1,105.31x30% כ-332 מ"ר	קיים: 802.85 מ"ר	מבנה (בהיתר מס' 511) במסגרתו אושרו השטחים הקיימים.
תכליות מותרות	מוסדות צדקה, מרפאות, מועדונים, בתי ספר, אולמי נגינה, בתי הבראה, בנינים למטרות השכלה, תערוכות, אולמי התעמלות, בתי חולים (פרט למחלות מדבקות ומחלות רוח), אולמי הרצאות ספריות, בתי יתומים, בתי מרחץ ציבוריים, בתי כנסת, תיאטראות, בנינים למוסדות שלטון, בתי קולנוע, אולמי ריקודים, בתי מחסה, בתי מלון ופנסיונים, משרדי בנק, משרדים של מוסדות, מקומות למכירת משקאות בלתי אלכוהוליים, שווקים ציבוריים.	- פעילויות פנאי וחוגים. - מסחר (קפיטריה פנימית)	

הערות נוספות:

ב- 19.1.2026 התקיימה פגישת זום בנוכחות נציגי מחלקת רישוי והשירות המשפטי ולהלן סיכומה:

1. המרכז המסחרי ברמת אביב (רחוב ברודצקי) הוקם בשנות החמישים והינו חלק ממרקם השימור. המבנה הנדון הוקם בשנת 1960 כבית העם, בהמשך שימש כבית קולנוע "תמוז" ולאחר מכן, כבית ספר פרטי לעיתונאות ותקשורת. היום, המבנה משמש לפעילויות פנאי וחוגים. (יוזמה פרטית)

2. המגרש מוגדר כ"מגרש מיוחד" על פי הוראות תוכנית 2310 והזכויות מוענקות לו מכוח תוכנית ל. במגרשים מיוחדים ניתן לאשר בניה בהתאם לתוכנית מפורטת, - התוכנית מציינת שמספר הקומות ייקבע בתוכנית מפורטת. (שלא אושרה) - התוכנית מאפשרת בניה של 30% משטח המגרש המהווים 336 מ"ר. לפי ההיתרים שניתנו בעבר - שטח מאושר במבנה כ-803 מ"ר שכבר חורגים מהותית מהמותר ולא הוצג מקור זכויות לתוספת המבוקשת כעת (כ-100 מ"ר) המהווים סטייה ניכרת.

3. המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות את הבקשה. העתק ההמלצה הועבר ליזם ועורך הבקשה. מסתבר שגלריה הנדונה כבר קיימת בשטח וקיים צו הריסה מנהלי לתוספת.

4. כעת, המבקש פועל להסדרת הנושא מתוך שלדבריו, לא ניתן קונסטרוקטיבית לפרק את הגלריה. במסגרת המאמץ להסדרה, היזם הציג פתרון על פיו החלל שנוצר מעל תקרת הגלריה, יחולק לקטעים אופקיים של 120 ס"מ (נטו) שניתן לא לחשבם כתוספת שטח ע"פ חוק התכנון. (לא תהיה תוספת שטח במסגרת הבקשה הנוכחית ולמעשה, מדובר בפתרון טכני להימנע מתוספת שטח ללא צורך לבצע הריסה) יצוין, שבמקרים קודמים של שימוש בפתרון דומה, החלוקה בוצעה ביציקות בטון, אך לנוכח הקושי הקונסטרוקטיבי והמעשי ביישום פתרון זה, יתאפשר באופן חריג ונקודתי שימוש בעץ וברזל וע"פ ההצעה של עורך הבקשה.

5. במסגרת הישיבה הוחלט לאפשר למבקש לתקן את הבקשה ככוללת את החלוקה לחללים בגובה של עד 120 ס"מ בתנאים הבאים: - הפתרון יאושר ע"י קונסטרוקטור. - המבקש יתחייב בכתב, לפני הוצאת היתר, לבצע את הפתרון המוצע ולזמן את הפיקוח העירוני לביקורת עד 6 חודשים ממועד הוצאת ההיתר. תנאי זה יקבע גם כתנאי בהיתר הבניה.

ב-14.4.2026 הוצג מפרט מתוקן התואם את הסיכום.

נכסים - (ע"י שירה כהן 05.03.2025)

המלצה לתת היתר חלקה 10 בגוש 6770 רשות הפיתוח ובבעלות בעלים פרטיים. מגירה 100 : הוטענה תוכנית הגשה מתוקנת עם גדר הפרדה לשצ"פ בגובה 1.50 לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את השינויים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ בית ספר למבוגרים לשימוש של מתניס לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	השימוש מותר ע"פ תוכנית 2310 החלה וניתן להמליץ על אישורו.

תאריך הודעה אחרונה: 20/05/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 12.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.07.2024

העצים הקיימים במגרש ובמגרשים סמוכים מיועדים לשימור ומרוחקים מאוד.
אין צורך בנטיעות חדשות.

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 12.04.2026

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 17.11.2024)

המבוקש בהליך בניה

מבצעים עבודות גמר.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שירה כהן 05.03.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 10 בגוש 6770 רשות הפיתוח ובבעלות בעלים פרטיים.

מגירה 100 :

הוטענה תוכנית הגשה מתוקנת עם גדר הפרדה לשצ"פ בגובה 1.50

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את השינויים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

לאשר את שימוש החורג להיתר בניה מס. 7/12 מיום 10.4.1991 ושינויים במבנה חד קומתי עם יציע מעל קומת מרתף חלקית משימוש מבית ספר למבוגרים לפעילויות פנאי וחוגים.

לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר מבית ספר למבוגרים לשימוש של מתנ"ס לצמיתות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	הצגת התחייבות בכתב לביצוע הפתרון המוצע (חלוקת החלל המוצע למפלסים עד 120 ס"מ) וכפי שסוכם מול מחלקת הרישוי.
7	הצגת הסכמת ר.מ.י. לשימוש המבוקש כבעלים של הקרקע.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מחלקת פיקוח לביצוע איטום החלל מעל הגלריה ע"י יצירת מפלסים כל 120 ס"מ ובהתאם לסיכום עם מחלקת רישוי.
2	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אסף קינן מ- 4.12.2024

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

מאיה נורי שקד: אני לא חושבת שאני אמורה להשתתף בדיון. בית חנה ברחוב ברודצקי מרכז קהילתי למבוגרים. המקום לא נגיש, אין מעלית, אין שום דרך להגיע לקומה העליונה. אני מבינה שהבעיה היא להנגיש את אותם אנשים מוגבלים.

פרידה פייירשטיין: מאחר ואין לי הכשרה ליועצת נגישות, אני מסתמכת על חוות דעת יועץ הנגישות. יש אדריכל שחתם על הבקשה.

מאיה נורי שקד: אני מבקשת לדעת איזה פתרון יש לכם לגבי הנגישות?

הראלה אברהם אוזן: זו בקשה לשימוש חורג לצמיתות למתנ"ס, זה אומר שיש כאן שיקול דעת לוועד במסגרת אישור השימוש החורג לדרוש תנאים לעניין ההנגשה.

ליאור שפירא: לעניין הנגישות, מאוד חשוב לנו שתהיו עם מאיה נורי בקשר ותאמרו לה מה ניתן לעשות. מאיה השתתפה בדיון, אך לא השתתפה בהצבעה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לאשר את שימוש החורג להיתר בניה מס. 7/12 מיום 10.4.1991 ושינוים במבנה חד קומתי עם יציע מעל קומת מרתף חלקית משימוש מבית ספר למבוגרים לפעילויות פנאי וחוגים.

לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר מבית ספר למבוגרים לשימוש של מתנ"ס לצמיתות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	הצגת התחייבות בכתב לביצוע הפתרון המוצע (חלוקת החלל המוצע למפלסים עד 120 ס"מ) וכפי שסוכם מול מחלקת הרישוי.
7	הצגת הסכמת ר.מ.י. לשימוש המבוקש כבעלים של הקרקע.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מחלקת פיקוח לביצוע איטום החלל מעל הגלריה ע"י יצירת מפלסים כל 120 ס"מ ובהתאם לסיכום עם מחלקת רישוי.
2	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אסף קינן מ- 4.12.2024

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	27/02/2025	תאריך הגשה	25-0451	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	בורלא יהודה 15	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	7222/12	תיק בניין	2116-015
מס' תב"ע	1,1435 ג, תמ"א/1	שטח המגרש	1,174.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת	המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	שפרה זהר	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	גליה פז	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	יונה גרשפלד	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	שמי שם טוב שאלתיאל	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	זאב פוטרמן	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	איתן ברגר	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	קארין לוי	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	אילנה ארליך	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	דליה שטרן	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	רווית גל	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	שמואל זהר	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	אלישבע שאלתיאל	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	רחל שלטון	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	אלי פז	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	רותי בן גיגי	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	ענת יניב	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	אלכסנדרה בילנסקי	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	רותי ברגר	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	תומר פלג	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	אריה סוקצ'ו	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
בעל זכות בנכס	ריטה סוקצ'ו	בורלא יהודה 15, תל אביב - יפו 6936415
עורך ראשי	מרק טופילסקי	חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו 6777126
מתכנן שלד	זיו סלומון	ז'בוטינסקי 51, פתח תקווה 4959210
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרץ צחי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר מלאך	ת.ד. 40691, חירות 4069100
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו יעקובי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1378 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 17 ו-19), הכוללים:

- בקומת מרתף 2: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 8 מחסנים דירתיים מאושרים;
- בקומת מרתף 1: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף למחסן אחד מאושר;
- כתוצאה מכך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ- 33 ל- 35 מחסנים (ראה הערות).
- בקומה 6: שינויים פנימיים בכל הדירות;
- בקומה 9: הוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הדרומית (פונה לרח' בורלא) כולל הריסת שלבי פרגולה שמעליה פרט לקורה היקפית.

מצב קיים:

המגרש פונה לכיוון צפון לשצ"פ ולכיוון דרום לרחוב בורלא.
במגרש נמצא בבניה הבניין לפי היתר מס' 24-1378 מתאריך 1/12/2024 עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 34 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-1590	21/09/2022	24-1378	01/12/2024	1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף עבור 16 יח"ד; 2. הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 34 יח"ד המכיל: בקומת מרתף (-3) : 13 מקומות חניה , 8 מחסנים דירתיים , מאגרי מים , חדר משאבות וגרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ו 2 מעליות; בקומת מרתף (-2) : 10 מקומות חניה , חניה אחת נגישה , 8 מחסנים דירתיים , חדרים טכניים וגרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ו 2 מעליות; בקומת מרתף (-1) : 10 מקומות חניה , חניה אחת נגישה , חדר אצירת אשפה מחסן דירתי 1 , חדרים טכניים עבור חשמל , מאגר מים וגרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ו 2 מעליות; בקומת קרקע : לובי כניסה , חדר אופניים , חדר עגלות , ארונות טכניים , קומה מפולשת ו- 16 מחסנים דירתיים. לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה , ארונות שירות טכניים ו 2 מעליות; בקומות 1-2 : 5 יחידות דיור בקומה (10 יח"ד סה"כ) בקומות 3-5 : 4 יח"ד בקומה (12 יח"ד סה"כ) בקומה 7 : 3 יח"ד בקומה בקומה 8 : 3 יח"ד בקומה בקומת גג חלקית (קומה 9) : 2 יחידות דיור עם מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון; על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו; על המגרש: עקירות ונטיעות , פיתוח שטח , גדרות וזיקת הנאה למעבר עבור חלקה נידונה ו 2 חלקות גובלות ברחוב בורלא 17 וברחוב בורלא 19 .

בעליות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות, הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוח של הבעלים עו"ד רועי שובל ובחתימת מורשה חתימה של המבקשים חב' "ארקו התחדשות תל אביב" .
נכסים - (ע"י שירה כהן 08.12.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 12 בגוש 7222 בבעלות פרטית.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה להוראות תב"ע 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מחסנים המותר	מספר המחסנים יהיה לפי למספר יח"ד בבניין. לפי היתר אושרו בבניין הנדון 34 יח"ד,	מוצעות 35 מחסנים דירתיים	מחסן אחד, אך יש לציין שמדובר ב-3 מרתפים משותפים עבור 3 בניינים בהם סה"כ 104 יח"ד. התייחסות למספר המחסנים ראה הערות בהמשך.
שטח מחסן	12 מ"ר כ"א	2 מחסנים חדשים בשטח 4.50 מ"ר כ"א	

מדיניות הועדה להקמת בריכת שחיה/ג'קוזי על מרפסת גג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרחק ממעקה הגג	הבריכה תורחק לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג	1.20 מ' ממעקה הגג בחזית קדמית דרומית וצדדית מערבית.	
מעקה הגג	בבניין חדש מעקה הגג יהיה בנוי בלבד, לא יאשרו מעקה זכוכית או מתכת.	חומר המעקה לא פורט	הצגת מעקה בנוי מול הבריכה בחזית המערבית ובחזית הדרומית נדרש כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

שטח המצללה	כן	לא	הערות
	X		על מרפסת הגג של הדירה נדונה הדרומית בקומה 9 אושרה פרגולה מבטון. מבוקש כעת הריסת השלבי הפרגולה מעל הבריכה, פרט לקורה היקפית.
בריכות שחיה	X		בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר מבוקשת כהקלה על מרפסת גג של דירה דרומית בקומה 9 במרחק 1.20 מ' ממעקה הגג.

הערות נוספות:

1. ניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית ולהשלים פרטים בתאריך 25/6/2025. הבקשה מתוקנת הוחזרה לבדיקה בתאריך 27/5/2026. דיווח לוועדה הינו לגבי תכנית מתוקנת. 2. הבקשה עברה תנאי הסף והתחיל תהליך פרסומים בתאריך 12/12/2024. 3. במקביל הוגשה בקשה לשינויים בבניין ברח' בורלא 17 (בקשה מס' 25-0531). לשינויים בבניין ברח' . לפי היתר המקורי אושרו 3 מרתפים משותפים עבור הנדון בורלא 15 ו-2 הבניינים הסמוכים לפי כתובות בורלא 17 ו-19. ההתייחסות למספר המחסנים שהוצג במסגרת הבקשה הנדונה מתייחסת ל- 3 המרתפים המשותפים כולל המרתף של בניין בורלא 19 אך עבורו לא טרם הוגשה בקשה לשינויים. בבניין שבנדון 34 יח"ד ו-35 מחסנים דירתיים (כולל 2 מחסנים נוספים המבוקשים כעת) , סה"כ ב-3 הבניינים 104 יח"ד וסה"כ 86 מחסנים דירתיים. 4. בבירור שנערך עם עורך הבקשה לגבי הבניין השלישי ברח' בורלא 19 נמסר שתוגש בקשה לשינויים גם בבניין זה, ושכעת ממתינים לקבל תיק מידע כדי להגיש את הבקשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת בריכה ע"ג מרפסת גג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ להקמת בריכה בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הדרומית מאושרת בקומה 9.

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ"ר 27.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח ביקרנו במקום, טרם נהרס וטרם התחילו בבנייה

(ע"י אולג כושצ"ר 31.05.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש בבנייה, בונים שלד

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 08.12.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 12 בגוש 7222 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1378 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 17 ו-19), הכוללים:
-בקומת מרתף 2: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 8 מחסנים דירתיים קיימים;
-בקומת מרתף 1: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף למחסן אחד קיים.
ע"י כך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-33 ל-35 מחסנים;
-בקומה 6: שינויים פנימיים בכל הדירות;
-בקומה 9: מעל הבריכה המוצעת, הריסת שלבי פרגולה מאושרת פרט לקורה היקפית;
כולל ההקלות הבאות:
- הוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הדרומית בקומה 9;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרה תכן לבקשה, להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות - (מוצג 4400).
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 מי אביבים לגבי מים בברכה וניקוז.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 24-01378 מתאריך 1/12/2024.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסת שלווי הפרגולה (פרט לקורה הכיפית) שמעל הבריכה במרפסת הגג בדירה הדרומית בקומה 9 לפני, תעודת גמר.
2	כל מחסן יוצמד ליחידת דיור אחת וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין ולא ניתן להצמיד יותר ממחסן אחד.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואני מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2	לאחר שינויים ב-3 הבניינים (בורלא 15,17,19) במרתפים המשותפים יהיו 86 מחסנים דירתיים עבור 104 יח"ד ב-3 הבניינים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1378 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד , מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 17 ו-19), הכוללים:
-בקומת מרתף 2- : תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 8 מחסנים דירתיים קיימים;
-בקומת מרתף 1- : תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף למחסן אחד קיים.
ע"י כך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-33 ל-35 מחסנים;
-בקומה 6 : שינויים פנימיים בכל הדירות;
-בקומה 9: מעל הבריכה המוצעת , הריסת שלבי פרט לקורה היקפית ;
כולל ההקלות הבאות:
- הוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הדרומית בקומה 9 ;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרה תכן לבקשה, להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות - (מוצג 4400).
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

עמ' 13
מידע: 24-01605 רישוי: 25-0451 ת.בניין: 2116-015

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור מי אביבים לגבי מים בברכה וניקוז.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 24-01378 מתאריך 1/12/2024.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת שלווי הפרגולה (פרט לקורה הכיפית) שמעל הבריכה במרפסת הגג בדירה הדרומית בקומה 9 לפני, תעודת גמר.
2	כל מחסן יוצמד ליחידת דיור אחת וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין ולא ניתן להצמיד יותר ממחסן אחד.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואני מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2	לאחר שינויים ב-3 הבניינים (בורלא 15,17,19) במרתפים המשותפים יהיו 86 מחסנים דירתיים עבור 104 יח"ד ב-3 הבניינים.

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

	09/03/2025	תאריך הגשה	25-0531	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	בורלא יהודה 17	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	7222/11	תיק בניין	2116-017
מס' תב"ע	1,1435 ג, תמ"א/1	שטח המגרש	1,129.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת	המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	נורית רון	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	לאה שושן	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	יהודה מירון	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	אסתר צפריר	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	יהודה שושן	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	פנינה גוטמן	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	חיה מירון	חורשה בורלא יהודה 17, 6936417
בעל זכות בנכס	אברהם לוי	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	דנוך בוני	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	אבי עבדי	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	צהלה כהן שמחה	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	טל יזרעאל	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	אהוד נקר	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	ברוריה יונה	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	לילך מאל	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	ערן גוטמן	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	שירי כפיר	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	יאנה עבדי	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	יניב גוטמן	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	גלעד רותם	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	אליהו יונה	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	לבנה ניר	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	אהובה לוי	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	מישאל קנזי	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	צביה קנזי	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	תקוה משען	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
בעל זכות בנכס	יעקב משען	בורלא יהודה 17, תל אביב - יפו 6936417
עורך ראשי	מרק טופילסקי	חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו 6777126
מתכנן שלד	זיו סלומון	ז'בוטינסקי 51, פתח תקווה 4959210
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרץ צחי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר מלאך	ת.ד. 40691, חירות 4069100
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו יעקובי	הסדנאות 11, הרצליה 4672839

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 1379-24 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים הסמוכים ברח' בורלא 15 ו-19), הכוללים:
-בקומת מרתף 3- : תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 6 מחסנים דירתיים מאושרים;
-בקומת מרתף 2- : תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 5 מחסנים דירתיים מאושרים;
כתוצאה מכך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ- 28 מחסנים ל- 30 מחסנים (ראה

הערות).
-בקומה 3 : שינויים פנימיים בכל הדירות;
-בקומה 9: הוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הצפוני (פנה לשצ"פ)
כולל הריסת שלבי פרגולה שמעליה פרט לקורה היקפית.

מצב קיים:

המגרש פונה לכיוון צפון לשצ"פ ולכיוון דרום לרחוב בורלא.
במגרש נמצא בבניה הבניין לפי היתר מס' 24-1379 מתאריך 1/12/2024 עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 34 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-1591	21/09/2022	24-1379	01/12/2024	1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף עבור 16 יח"ד; 2. הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 34 יח"ד המכיל: בקומת מרתף (3-): 24 מקומות חניה, 6 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ו-2 מעליות; בקומת מרתף (2-): 24 מקומות חניה, 5 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים וגרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ו-2 מעליות; בקומת מרתף (1-): 24 מקומות חניה, 2 מחסנים דירתיים, וגרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ו-2 מעליות; בקומת קרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, מועדון דיירים, חדר עגלות, ארונות טכניים, קומה מפולשת ו-15 מחסנים דירתיים. לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות שירות טכניים ו-2 מעליות; בקומות 1-2: 5 יחידות דיור בקומה (10 יח"ד סה"כ) בקומות 3-5: 4 יח"ד בקומה (12 יח"ד סה"כ) בקומה 6: 4 יח"ד בקומה בקומות 7-8: 3 יח"ד בקומה בקומת גג חלקית (קומה 9): 2 יחידות דיור עם מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון; על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו; על המגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח גדרות וזיקת הנאה למעבר עבור חלקה נידונה ו-2 חלקות גובלות ברחוב בורלא 15 וברחוב בורלא 19.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות, הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוח של הבעלים עו"ד רועי שובל ובחתימת מורשה חתימה של המבקשים חב' "ארקו התחדשות תל אביב".

נכסים - (ע"י שירה כהן 08.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 11 בגוש 7222 בבעלות פרטית.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה להוראות תב"ע ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מחסנים המותר	מספר המחסנים יהיה לפי למספר יח"ד בבניין. לפי היתר אושרו בבניין הנדון 34 יח"ד	לפי היתר אושרו בבניין סה"כ 28 מחסנים דירתיים. מוצעת הוספת 2 מחסנים אחד במרתף 3- ואחד במרתף 2- סה"כ 30 מחסנים דירתיים.	יש לציין שמדובר ב- 3 מרתפים משותפים עבור 3 בניינים בהם סה"כ 104 יח"ד. התייחסות למספר המחסנים ראה הערות בהמשך.
שטח מחסן במרתף	12 מ"ר	מוצעים 2 מחסנים בשטח של כ-4.50 מ"ר כ"א	

מדיניות הועדה להקמת בריכת שחיה/ג'קוזי על מרפסת הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרחק ממעקה גג	הבריכה תורחק לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג	1.20 מ' ממעקה הגג בחזית האחורית הצפונית והצדדית המערבית.	
מעקה הגג	בבניין חדש מעקה הגג יהיה בנוי בלבד, לא יאשרו מעקה זכוכית או מתכת.	חומר המעקה לא פורט	הצגת מעקה בנוי מול הבריכה בחזית המערבית ובחזית הצפונית נדרש כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
שטח מצללה	X		על מרפסת הגג של הדירה הצפונית הנדונה בקומה 9 אושרה פרגולה מבטון. מבוקש כעת הריסת השלבי הפרגולה מעל הבריכה, פרט לקורה היקפית.
בריכת שחיה	X		בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר מבוקשת כהקלה על מרפסת גג של דירה הצפונית בקומה 9 במרחק 1.20 מ' ממעקה הגג

הערות נוספות:

1. ניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית ולהשלים פרטים בתאריך 25/6/2025.
- הבקשה מתוקנת הוחזרה לבדיקה בתאריך 27/5/2026 והדיווח לוועדה הינו לגבי תכנית המתקנת.
2. הבקשה עברה תנאי הסף והתחיל תהליך פרסומים בתאריך 12/12/2024
3. במקביל הוגשה בקשה לשינויים בבניין ברח' בורלא 15 (בקשה מס' 0451-25). לפי היתר המקורי אושרו 3 מרתפים משותפים עבור הנדון בורלא 17 ו-2 הבניינים הסמוכים לפי כתובות בורלא 15 ו-19.
- ההתייחסות למספר המחסנים שהוצג במסגרת הבקשה הנדונה מתייחסת ל- 3 המרתפים המשותפים

כולל המרתף של בניין בבורלא 19 אך עבורו לא הוגשה בקשה נפרדת.
בבניין שבנדון אושרו 34 יח"ד ו- 30 מחסנים דירתיים (כולל 2 מחסנים נוספים המבוקשים כעת),
וסה"כ ב-3 הבניינים 104 יח"ד וסה"כ 86 מחסנים דירתיים.
4. בבירור שנערך עם עורך הבקשה לגבי הבניין השלישי ברח' בורלא 19 מסר שתוגש בקשה לשינויים
גם
בבניין זה, ושכעת ממתינים לקבל תיק מידע כדי להגיש את הבקשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת בריכה ע"ג מרפסת גג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ להקמת בריכה בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הצפונית המאושרת בקומה 9.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 27.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בביקורת שנערכה במקום טרם נהרס וטרם נבנה

(ע"י אולג כושצ'ר 31.05.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש בבנייה, בונים שלד

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 08.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 11 בגוש 7222 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 לשינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1379 מתאריך 1/12/2024
שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור
34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 15 ו-19), הכוללים:
-בקומת מרתף 3: תוספת מחסן דירתי אחד בנוסף ל- 6 מחסנים דירתיים מאושרים;
-בקומת מרתף 2: תוספת מחסן דירתי אחד בנוסף ל- 5 המחסנים הדירתיים מאושרים;
וע"י כך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-28 מחסנים ל-30 מחסנים ;

-בקומה 3 : שינויים פנימיים בכל הדירות;
-בקומה 9: מעל הברכה המוצעת, הריסת שלבי פרגולה פרט לקורה היקפית,
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הצפונית בקומה 9 ;
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרה תכן לבקשה, להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות - (מוצג 4400).
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 מי אביבים לגבי מים בברכה וניקוז
6	אישור מי אביבים לגבי מים וניקוז הברכה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 1379-24 מתאריך 1/12/2024

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסת שלבי הפרגולה (פרט לקורה הכיפית) שמעל הברכה במרפסת הגג בדירה הצפונית בקומה 9.
2	כל מחסן יוצמד ליחידת דיור אחת וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין ולא ניתן להצמיד יותר ממחסן אחד.

הערות

#	התנאי
1	לאחר שינויים ב-3 הבניינים (בורלא 15,17,19) במרתפים המשותפים יהיו 86 מחסנים דירתיים עבור 104 יח"ד ב-3 הבניינים.
2	ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 1379-24 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 15 ו-19), הכוללים:
-בקומת מרתף 3: - תוספת מחסן דירתי אחד בנוסף ל- 6 מחסנים דירתיים מאושרים;
-בקומת מרתף 2: - תוספת מחסן דירתי אחד בנוסף ל- 5 המחסנים הדירתיים מאושרים;
וע"י כך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-28 מחסנים ל-30 מחסנים ;
-בקומה 3 : שינויים פנימיים בכל הדירות;
-בקומה 9: מעל הברכה המוצעת, הריסת שלבי פרגולה פרט לקורה היקפית,
כולל ההקלות הבאות:

עמ' 20
מידע: 24-01517 רישוי: 25-0531 ת.בניין: 2116-017
- תוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הצפונית בקומה 9 ;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרה תכן לבקשה, להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות - (מוצג 4400).
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 מי אביבים לגבי מים בברכה וניקוז
6	אישור מי אביבים לגבי מים וניקוז הברכה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 1379-24 מתאריך 1/12/2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת שלבי הפרגולה (פרט לקורה הכיפית) שמעל הבריכה במרפסת הגג בדירה הצפונית בקומה 9.
2	כל מחסן יוצמד ליחידת דיור אחת וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין ולא ניתן להצמיד יותר ממחסן אחד.

הערות

#	תנאי
1	לאחר שינויים ב-3 הבניינים (בורלא 15,17,19) במרתפים המשותפים יהיו 86 מחסנים דירתיים עבור 104 יח"ד ב-3 הבניינים.
2	ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או 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	25-0581	תאריך הגשה	17/03/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	רדינג 45, ברש אשר 1, ברש אשר 5, ברש אשר 7, בלום ליאון 8	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6768/7	תיק בניין	2016-007
מס' תב"ע	2310, 9003, 9006, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	5,965.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוש דן מגורים בע"מ	פי גלילות 1, רמת השרון 4711701
בעל זכות בנכס	שלום מזרחי	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	לאון לוי	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	גילה זיידל	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	קניה שטרנליכט	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	מרים כספי	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	אמנון יפת	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	אסתר יצחקי	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	ניסים אלעד	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	עדו הדני	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	מרדכי לוי	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	לבנה חגואל	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	דב ברגר	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	חנה ברגר	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	אסנת פררה	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	אדית גרוס[רון]	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	נורית חרמוני	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	שמואל זיידל	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	יצחק פלינק	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	מלכה כהן	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	אליעזר יצחקי	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	ריבה שניידר טסלר	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	לינדה לוי	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	זאב נחמני	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	יעל שפירא	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	ענת קרלקוויסט	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	דני זכריה	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	נעמה צדוק	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	אחי רורמן	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	מירב אורן	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	מרים זוהר	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	דפנה רורמן	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	גיתית דישון	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	איתן זינגר	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	גל יפת	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	ירון שפיגל	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	מיכל כהן	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	אור לפיד	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	אריאל גייכמן	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	ניר אצלמן	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	רן שלמה בריל	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	יורם פרידמן	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	הדס שריר	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	יפעת גולדשמיט	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	גיא יקואל	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	פרידה אורית כהן לוי	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	אורי פינברג	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	יואב קדם	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	קרין שרלוט צאום	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	פזית ולד	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	הילה גולדמן	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	יפתח שבט רותם	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	פסיה שורץ	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	תמר צח	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	יונה יפת	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	תרצה שמש	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	חוה הדני	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	רחל אלקלעי	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	חנה פישביין	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	תרצה קיסלר	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	יצחק קרודו	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	ורדה יציב	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	בן ציון לוי	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	חנה גרינשטיין	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	יעקב יוסף גרינשטיין	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	אילנה קצב	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	אסתר דנגורי	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	רחל לוי	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	עמוס צארום	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	גילה דודאי לווה	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	מזל קאופמן	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	משה אב רויה	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	אורית ריימן	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	דורית יפה	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	אריאל בן עזרא	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	שי בן עזרא	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	טליה צארום	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	נסים אבריביה	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	אברהם לוי	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	שלומית רינת	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	נירית רוזנטל	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	רוני רוזנטל	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	אסתר אליהו	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	יואב איזיק	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	מאיר קונגמן	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	גיל אורן	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	רבקה בן עזרא	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	ענת אברהם	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	מרדכי אב רויה	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	עופר חיים לוי	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	דפנה קונגמן	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	בועז צדוק	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	ירון לובינסקי	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	כרברה בתיה רוטנברג יקותיאל	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	חנה פריזיאן	ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910
בעל זכות בנכס	סופיה [זופיה] רחלנקו	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	ריבה שניידר טסלר	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	שמחה כוכבי	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	דיזי זכריה	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	דליה קצר	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	גילי בינדר	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	נהוראי יוסף זכריה	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	אפרים מילוטין	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	צילה ורד מילוטין הס	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	דניאל מירון	ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901
בעל זכות בנכס	מיכאל אברהם זכריה	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	יהונתן משה זכריה	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
בעל זכות בנכס	יעל חריף	ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914
עורך ראשי	דביר חיים דיטש	ויסוצקי 26, תל אביב - יפו 6233800
מתכנן שלד	מאיה המלי יונגר	אלון יגאל 126, תל אביב - יפו 6744332
מורשה חתימה מטעם המבקש	דרור אברהמי	פי גלילות 1, רמת השרון 471170

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסה של 3 בניינים, מתוך ארבעה בנייני מגורים קיימים על המגרש, בני 4 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד כל אחד (סה"כ הריסה של 72 יח"ד מתוך 96 יח"ד הקיימות במגרש), והקמת 3 בנייני מגורים חדשים מכוח תמ"א 38, סה"כ עבור 114 יח"ד בשלושת הבניינים, המוצעים באופן הבא:

- הבניין הדרומי (בכתובת ברש 1): בניין טורי עם 3 כניסות, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף פרטיות ורמפה חד נתיבית (בנפח הבניין) המשרתת את הבניין בלבד, עבור 38 יח"ד.
- 2 הבניינים הצפוניים (בכתובת ברש 5,7): 2 בניינים טוריים עם 3 כניסות, בני 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף משותפות עם רמפה דו-נתיבית (בנפח הבניין) המשרתת את 2 הבניינים, עבור 76 יח"ד ב-2 הבניינים.
- על המגרש: הסדרת גמל מים בנפח הבניינים הפונה לרחוב אשר ברש, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, ריהוט גן במרווחים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיימים 4 בניינים למגורים מטיפוס ד/59 בתכנית 2310, בני 4 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד כל אחד, סה"כ 96 יח"ד, אשר שלושה מהם כעת מבוקשים כעת להריסה ובניה מחדש. החלקה פינתית, בחזית הקדמית-מזרחית לרחוב ברש אשר (בחלקה הצפוני כלפי שצ"פ- שביל הולכי רגל), בחזית הקדמית-צפונית לרחוב לאון בלום, בחזית הצדדית-דרומית לבניין מגורים קיים (ובהמשך לרחוב רדינג), ובחזית הצדדית-מערבית לבית אבות.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
		05/02/2015	15-0301
הריסת אחד הבניינים והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות ובנייה על הגג, מעל שתי קומות מרתפים, עבור סה"כ 45 יח"ד סה"כ. בחצר מבוקשת הקמת גדרות בגבולות מגרש, רמפת ירידה למרתף, עקירות, נטיעות, חדר אשפה. כמו כן מבוקש גרעין מדרגות נוסף בגובה קומה לירידה נוספת למרתף. הבקשה נדחתה ע"י הוועדה: 1. לקבל את ההתנגדויות וכן בהתאם לבדיקת הצוות המקצועי, לדחות את הבקשה שכן הבקשה מנוגדת למדיניות רמת אביב אשר אושרה בוועדה המקומית בספטמבר 2014 ואינו משתלב בסביבתו. 2. לא לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש של בניין בן 7.5 קומות מכוח תמ"א 38, שכן: א. מבוקשת תוספת קומה נוספת הכוללת 6 יח"ד נוספות - מעבר ל-2.65 קומות שניתן לאשר לאזור רמת אביב. פורסמה הקלה שאינה ניתנת לאישור שכן הבניין לא משתלב בסביבתו. ב. כתוצאה מתוספת הקומה מבוקשת תוספת 306 מ"ר שטחים עיקריים - סטייה ניכרת. ג. מבוקשת תוספת שטחי שירות בשטח 115.4 מ"ר עבור חדר אשפה, מבואות, חדרי מדרגות - שאינם ניתנים לאישור לפי התב"ע. ד. מבוקשות מרפסות בשטח עודף של 199.8 מ"ר, כולל מרפסות שלא נלקחו בחשבון בחישוב השטחים, ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה. ה. הבנייה המבוקשת הינה מעבר לקווי הרחבה - בחריגה של 1.9 מ' מרוחב הבניין המותר ע"פ תוכנית ההרחבות, ובחריגה של 1.0 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. ו. הבקשה נוגדת למדיניות מאושרת לרמת אביב בהיבטים הבאים: - לא נשמרה הפרופורציה הדרושה מבחינת רוחב חצר לגובה הבניין 1:3 (פער של 7.3 מ'). - מבוקשת חנייה תת קרקעית עד 80% משטח המגרש ולא בקונטור הבניין, ע"ח שטחים פתוחים ומשותפים. - ירידה באמצעות רמפת חנייה לחניון תת קרקעי ולא מעלית חנייה - תמהיל הדירות: ללא עמידה בתנאי 20% דירות קטנות - שטח דירות קטנות לכאורה הינן 84 מ"ר כולל ממ"ד ולא 72 מ"ר. - שטחים פתוחים: מבוקשת הצמדת מרפסות מוגבהות ב 0.5 מ' לדירות בקומת קרקע וסיפוח שטח משותף. - מבוקשת גדר הפרדה בתוך החלקה מצפון לבניין. - לא הוצגה תכנית צל לבניינים הנוספים בחלקה הבנויים בדגם זהה. ז. חדר אשפה מקורה וחדר גז מוצע בצמוד לחזית קדמית הפונה לרחוב, באופן שאינו משתלב בסביבה ובמראה הרחוב ובשטח עודף שאינו ניתן לאישור. חדר אשפה מוצע בחריגה של 3.0 מ' מקו בניין קדמי, במרחק 2.0 מ' מגבול מגרש קדמי. ח. הבניין מתוכנן כתוספות כולל ממ"ד חיצוני לכיוון קדמי-צפוני, ולא כבניה חדשה, לפיכך לא מומלץ מבחינה אדריכלית ט. הבנייה המוצעת על הגג אינה תואמת הוראות תכנית ג1 וכוללת מרפסות גזזטרה מעבר לקונטור הקומה שמתחת. כמו כן מבוקשת בנייה בשטח העולה על 65% מתכסית הקומה שמתחת וכוללת בנייה עם קיר משותף חלקי בלבד - סטייה ניכרת. י. מבוקשת הגבהת קומת הגג מעבר לגובה קומה טיפוסית ועד גובה 4.2 נטו ובגובה 8.0 מ' ברוטו - בניגוד להוראות תוכנית ג1 יא. מבוקשת בנייה עד מעקה הגג כתוצאה מתכנון ממ"דים, בניגוד לג1 באופן שאינו מומלץ			

בקשה	שנה	היתר	שנה
תכנונית. יב. הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה, ללא סימון גבולות מגרש, קווי הרחבה וקוי בניין בתוכניות הקומות, ללא סימון הבניין להריסה, ללא פרישות גדרות וסימוני מפלסים. לסיכום, המבנה המוצע אינו משתלב במרקם הבנוי, כולל הבלטת ממ"דים לחזית ראשית, נוגד מדיניות מאושרת לרמת אביב, מקטין את השטחים הפתוחים ולכן אינו מומלץ תכנונית. כמו כן הפתרון התנועתי לחנייה במרתפים אינו מאושר ע"י יועצת התנועה. כל שינוי בבקשה והתאמתה לתב"ע התקפה 2310 ולמדיניות, יהוה שינוי מהותי בתכנון. על החלטת הוועדה הוגש ערר ע"י המבקשים, אשר נדחה במלואו.			
הרחבת יח"ד בקומת הקרקע של הבניין הדרומי בחלקה (ברש 1). ההיתר בוטל לבקשת בעלת ההיתר.	27/10/2020	20-0767	19-0382
לא לאשר את הבקשה אשר הוגשה בניגוד לתיק המידע ולמסמך המדיניות לתמ"א 38 אשר מציינת שבמקרה הנדון יש להכין תוכנית בתאום עם אגף התכנון לצורך הקצאות שטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית ולא מומלץ לוועדה לסטות ממדיניות זאת. מכיוון שהבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע ובניגוד למדיניות תמ"א 38, אין צורך לדון בהתנגדויות. לאור שלא ניתן להמליץ על הבקשה, לא בוצעה בדיקה מרחבית ולא ניתנה התייחסות לכל התנגדות שהוגשה. בנוסף, הבקשה הוגשה עם הסכמה של 63.5% מהבעלים והוגשו התנגדויות רבות לבקשה ולכן נראה כי לא קיימת היתכנות קניינית לבקשה			22-2015

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 96 תתי חלקות (מחולק ל-4 בניינים, כל בניין 24 תתי-חלקות), והבקשה חתומה לפי הפירוט הבא:

- ברש 1 (תתי חלקות 1-24) -**
חתומים 21 מתוך 24 בעלי זכות בנכס (87.5%)
- ברש 3 (תתי חלקות 25-48) -**
לא משתתף בבקשה
- ברש 5 (תתי חלקות 49-72) -**
חתומים 19 מתוך 24 בעלי זכות בנכס (79.17%)
- ברש 7 (תתי חלקות 73-96) -**
חתומים 21 מתוך 24 בעלי זכות בנכס (87.5%)

סה"כ ביחס לבניינים המשתתפים בבקשה -
61 מתוך 72 בעלי הזכות הנכס (84.72%)

סה"כ ביחס לחלקה כולה -
61 מתוך 96 בעלי הזכות הנכס (63.54%)

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', לרמ"י ולשאר הבעלים שלא חתמו, **והתקבלו התנגדויות.**

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 08.08.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 7 בגוש 6768 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

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

מגירה 100
סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ בקומת הקרקע ובחתיכים.

אין מניעה **לאשר את הבקשה.**

תאום הנדסי - (ע"י רייטל ללוש 08.08.2024)
המלצה לתת היתר

הריסה ובניה מחדש | תמ"א 38 - אזור מדיניות 34 | תכנית 2310 הופקדה 1984 | תכנית 2691 הופקדה 1996 | טיפוס ד/59

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	5,965 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה למדיניות תמ"א 38 אזור 34	תוספת של 50 יח"ד ומעלה נדרשת כתיבת תב"ע לחלקה (לא כולל דירות מכח תכנית ג1) לבקשה עבור 3 בניינים תידרש חתימת תכנית עיצוב לחלקה הכניסה לחניה תהיה באמצעות רמפה אחת משותפת לכל הבניינים בחלקה	מוצע תוספת של 33 יח"ד לכל החלקה (לא כולל 9 דירות מכח תכנית ג1) -לא תואם. לא נחתמה תכנית עיצוב לחלקה -לא תואם. מוצעות 2 כניסות למרתפי החניה בחלקה. אחת עבור הבניין הדרומי בלבד (ברש 1) והשניה עבור 2 הבניינים הצפוניים (ברש 5 + 7)	עיין בבקשות קודמות, ובהערות נוספות להלן. עיין בחוות דעת תנועה וחניה בפרק מכון הרישוי להלן.
מס' קומות כולל ג1 לפי תב"ע לפי מדיניות תמ"א כולל ג1 סה"כ קומות	4 קומות ל-3 בניינים או יותר: 3.65 קומות 7.65 קומות	4 קומות 2.65 קומות (כולל ג1) 6.65 קומות	-מוצעת קומה אחת פחות ממספר הקומות המותר עבור 3 בניינים, עיין ב"הערות נוספות" להלן.
חישוב צפיפות קומות קרקע עד קומה 3 מכוח תב"ע	בשלושת הבניינים: 72 יח"ד (6 יח"ד בקומה, בכל בניין) לא תותרנה דירות גן	בשלושת הבניינים: קומת קרקע: 15 יח"ד לא מוצעות דירות גן קומות 1-3: 54 יח"ד (6 יח"ד לקומה, בכל בניין)	עיין בתמהיל דירות להלן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תמ"א-קומות 4-5 בקומת הגג (ג'1) סה"כ (כולל ג'1):	ב-2 הקומות החדשות: 18 יח"ד לקומה במכפלת 2 קומות חדשות = 36 יח"ד 9 יח"ד ובתנאי ששטח יח"ד מינימלי יהיה 80 מ"ר (בהתאם לתכנון)	ב-2 הקומות החדשות: 18 יח"ד לקומה במכפלת 2 קומות חדשות = 36 יח"ד 9 יח"ד ששטח כ"א מהן הוא מעל ל-80 מ"ר.	
חישוב יח"ד חדשות לחלקה	קיים בהיתר: 24 יח"ד לבניין במכפלת 4 בניינים =	24 יח"ד בבניין בכתובת ברש 3, שלא משתתף בבקשה + 3 בניינים חדשים עבור 105 יח"ד בשלושתם. (לא כולל דירות גג מכח ג1): 105 יח"ד סה"כ יח"ד בכל החלקה: 129 יח"ד. סה"כ תוספת יח"ד לחלקה: 129 יח"ד - 96 יח"ד = תוספת 33 יח"ד לחלקה כולה.	הערה: כמצוין לעיל ב"התאמה למדיניות תמ"א 38" תוספת של 50 יח"ד מחייבת אישור תב"ע לחלקה. עיין בסיכום מהנדס העיר לעניין מיצוי זכויות הבניה בחלקה, ב"הערות נוספות" להלן.
לפי תב"ע 88 מ"ר ליח"ד סה"כ לשלושת הבניינים	כל בניין - 24 יח"ד במכפלת 88 מ"ר = 2112 מ"ר 6,336 מ"ר		הערה: תכנית 2310
לפי תמ"א שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר	354 מ"ר		הערה: ההיתרים המקוריים של הבניינים לא קיימים במערכת. שטח קומה טיפוסית נלקח מנספח הבינוי של תכנית 2310.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת זכויות לפי תוספת קומות תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר סה"כ זכויות לפי תמ"א: סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	13 מ"ר עבור 6 יח"ד = 78 מ"ר 432 מ"ר 432 מ"ר במכפלת 3.5 קומות = 1512 מ"ר 13 במכפלת 24 יח"ד = 312 מ"ר $312 + 1512 = 1824$ מ"ר $1824 + 6,336 = 8160$ מ"ר	בבניין בכתובת ברש 1: 2579.76 מ"ר (לא כולל ג1) בבניין בכתובת ברש 5: 2528.51 מ"ר (לא כולל ג1) בבניין בכתובת ברש 7: 2633.34 מ"ר (לא כולל ג1) חישוב ביניים, שטח עיקרי שקודד ע"י עורך הבקשה: 7741.61 מ"ר צרוף שטחים שקודדו כשטחי שרות, אך הם שטח עיקרי: 7.24+ מ"ר שטחו ממ"ד עיקרי סה"כ עבור 3 הבניינים (לא כולל ג1): 7748.85 מ"ר	הערה: חלק מקירות הבניין קודדו כשטח מסתורי כביסה, והנ"ל לא נכלל בשטח המוצע מימין.
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 117 יח"ד = 1052 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 117 ממ"ד בשטח נטו כולל של 1284.57 מ"ר + עובי קירות של 445.39 מ"ר = 1725.34 מ"ר סה"כ שטח ממ"ד שרות,	הערה: 232.57 מ"ר חורגים משטח ממ"ד מותר. מתוכם 225.33 מ"ר קודדו כשטח ממ"ד עיקרי. יתרת 7.24 מ"ר החורגים משטח ממ"ד מותר לא קודדו כנדרש. הנ"ל צורף לשטח העיקרי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		לא כולל שטח נטו החורג מהשטח המותר: 1497.39 מ"ר	המוצע לבניין ע"י בוחן הרישוי. 25.38 מ"ר קודדו כעובי קירות ממ"ד- אך בפועל מדובר בחדרי אשפה. הנ"ל הורד ע"י בוחן הרישוי וצורף לשטח חדרים ומערכות טכניות מוצע.
שטחי שרות לפי פרוטוקול וועדה לתוכנית 2310 מתאריך 12/12/07	בשלושת הבניינים: 40% מהשטח העיקרי המותר לפי תכנית 2310 (6,336 מ"ר) המהווים: 2534.4 מ"ר בנוסף: בליטות- ללא הגבלה	בשלושת הבניינים: מתקנים ומערכות טכניות: 25.38 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות: 1778.69 מ"ר 1804.07 מ"ר (לא כולל קומת הגג) קומת עמודים מפולשת- 130.48 מ"ר	-מתקנים ומערכות טכניות קודדו כעובי קירות ממ"ד, ולא בקוד הנדרש.
קווי הרחבה תכנית 2691	בהתאם להוראות תכנית 2691, במקרה של סתירה בין קו ההרחבה בתשריט לבין קו ההרחבה בנספח, מהנדס העיר ייקבע מהו קו ההרחבה המותר.		
קווי בניין צדדי דרומי קדמי לרחוב ברש אשר	הערה: קווי ההרחבה/ בניין המוזכרים הם לפי תשריט תכנית 2310 2 מטרים ללא הרחבה לחזית זו הבניין בנוי לפי מרחק של 4.2 מטרים מגבול המגרש	2.8 מטרים מגבול המגרש 4.2 מטרים מגבול המגרש	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי לרחוב ליאון בלום צדדי מזרחי מרחק בין בניינים	7 מטרים ללא הרחבה לחזית זו הבניין בנוי לפי מרחק של 4.6 מטרים מגבול המגרש לפי מדיניות תמ"א 38: יחס של 1.3 בין גובה הבניין לרוחב החצר. גובה הבניינים: 17.98 מטרים מרחק נדרש: 13.8 מטרים	6.0 מטרים מגבול המגרש בהתאם לבנוי בפועל 4.6 מטרים מגבול המגרש בין ברש 1 לברש 3: לא מופיע קו מידה. לפי מדידה ידנית כ-12.85 מ' בין ברש 3 לברש 5: לא מופיע קו מידה. לפי מדידה ידנית כ-15.30 מ' בין ברש 5 לברש 7: לא מופיע קו מידה. לפי מדידה ידנית כ-13.80 מ'	1.0 מטרים מעבר לקו הבניין המותר, ולא ניתן לאשר כ-0.95 מ' פחות מהמרחק הנדרש לפי מדיניות תמ"א לאזור (3.15 מ' ביחס למרחק הנדרש בתשריט 2310), ולא ניתן לאשר.
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 117 יח"ד בבניין = 1404 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	734.29 מ"ר -תואם	
קווי בניין למרפסות דרומי	לפי מדיניות תמ"א 38 (אזור רמת אביב): 1.2 מטרים	-תואם 1.2 מ' מחזית הבניין 0.4 מ' מעבר לקו בניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפוני	1.2 מטרים	-לא תואם 1.2 מ' מחזית הבניין 2.2 מ' מעבר לקו בניין	2.2 מ'. הנ"ל נובע מכך שחזית הבניין מוצעת בחריגה של כ-1 מטר מקו הבניין הקדמי צפוני, ולא ניתן לאשר.
מערבי + מזרחי	לא תותר הבלטת מרפסות לחזיתות אלו	לא מוצעות מרפסות לחזיתות אלו	
הוראות נוספות ממדיניות תמ"א 38 אזור רמת אביב	במבנן של 3 בניינים ומעלה: אישור תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר תכסית קומת הקרקע תהיה זהה לתכסית קומה טיפוסית חדר פינוי האשפה ימוקם בקומת הקרקע נפח בינוי פשוט בסידור טורי חומרי גמר בהתאם להנחיות עיצוב מגורים גידור בהתאם למדיניות גדרות רמת אביב	-לא תואם. עיין בהערות נוספות להלן. -תואם -תואם -תואם -תואם מוצע טיח בגוון בהיר -לא תואם. עיין בהתאמה להנחיות להלן.	
הוראות נוספות ממסמך תא/מק 4318 מדיניות רמת אביב	20% מהדירות החדשות תהיינה בשטח עיקרי של עד 60 מ"ר	מספור הדירות בקובץ חישוב השטחים לא מדויק ולא ניתן לבחון התאמה לנדרש	לא ניתן לבדוק אם מוצע 20% מיחידות הדיור החדשות בשטח הקטן מ-60 מ"ר עיקרי
גובה קומת קרקע ברוטו	4.0 מטרים (הנחיות מרחביות)	2.98 מ'	
גובה קומה טיפוסית ברוטו	3.5 מטרים (הנחיות מרחביות)	2.98	

בניה בו זמנית על הגג - חדרי יציאה לגג | תכנית ג'1 | מדיניות רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הגג	בכל אחד מהבניינים:	בכל אחד מהבניינים:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	(שלושת הבניינים זהים): שטח גג- 638.75 מ"ר שטח מותר- 415.19 מ"ר	426.35 מ"ר	11.16 מ"ר שמהווים סטייה נכרת מתכנית ג1 ולא ניתן לאשר. הערה: ייתכן והתכנית המבוקשת שונה מהמצויין מימין, מאחר ואיכות השרטוט לא מדויקת וקשה להבנה.
גובה קומת הגג נטו	כגובה קומה טיפוסית 2.63 מ'	תואם 2.63 מ'	
ברוטו	5 מ' (כולל מעקה גג עליון)	4.5 מ' מעקה הגג העליון מוצע בגובה 1.35 מ'	0.05 מ' מעבר לגובה מעקה עליון המותר הנחיות המרחביות, ולא ניתן לאשר.
נסיגות לחזית הראשית צפונית	2.0 מ'	ללא נסיגה	2.0 מ' הנדרשים בהתאם לסעיף 9.3.6 ג' בתכנית ג1 שלא ניתן לאשר (לא פורסמה הקלה)
לחזית העורפית דרומית	1.2 מ'	3.7 מ'	
לחזית המזרחית לכיוון רחוב ברש אשר	ללא נסיגה	ללא נסיגה	
לחזית המערבית	ללא נסיגה	ללא נסיגה	
מצללה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג	יח"ד מערבית: 20.6 מ"ר מתוך מרפסת גג של 61.9 מ"ר	יח"ד מערבית: כ-34 מ"ר	13.4 מ"ר, ולא ניתן לאשר.

עמ' 35

מידע: 24-00745 רישוי: 25-0581 ת.בניין: 2016-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות	יח"ד אמצעית: 20.45 מ"ר מתוך מרפסת גג של 61.35 מ"ר	יח"ד אמצעית: כ-36 מ"ר	15.55 מ"ר, ולא ניתן לאשר.
	יח"ד מזרחית: 19.93 מ"ר מתוך מרפסת גג של 59.78 מ"ר	יח"ד מזרחית: כ-34 מ"ר	14.07 מ"ר, ולא ניתן לאשר.
	1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות, במקרים מסוימים ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות והאחורית	1.2 מ' (כלפי החזית העורפית דרומית) ללא נסיגה ב-2 החזיתות הצדדיות, אך בהשלמה גיאומטרית לבניה על הגג וניתן לאשר.	

מרתפים | תכנית ע'1 | מדיניות תמ"א 38 אזור רמת אביב | מדיניות רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף	85% משטח חלק יחסי במגרש של 4,271.25 מ"ר (3/4 ממגרש של 5,070.25 מ"ר) המהווים 3,630.56 מ"ר	3,573.22 מ"ר	
כניסה לחניה	תהיה בנפח הבנין תותר כניסה אחת לחלקה	תואם לא תואם מוצעות 2 כניסות ל-2 מרתפים מופרדים.	המוצע מהווה סטיה ממדיניות ולא ניתן לאשר.
מספר קומות	2 קומות ובמקרה הצורך עד 4 קומות	2 קומות	
שימושים	בקומת מרתף 1:- חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. בקומת מרתף 2:- חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	בקומת מרתף 1:- חדר טרפו חדר גנרטור חדר מפוחים חדרי אצירת אשפה חדרי אופניים משותפים 9- מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר כל אחד. קומת מרתף 2:- חדר משאבות מאגרי מים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		-חניית רכבים ואופנועים 16- מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר כל אחד. -סיכום מחסנים דירתיים: 27 מחסנים דירתיים. (בשטח הקטן מ-12 מ"ר עבור כל מחסן).	מספור המחסנים לא עקבי ייתכן ומספר המחסנים שונה מהמוזכר מימין.
גובה קומת המרתף	עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.	קומת המרתף העליונה: 4 מ' בחלקה. קומת המרתף התחתונה: 2.7 מ'	
עומק שתילה מעל למרתף	לפחות 1 מטר	בין בניין ברש 5 לברש 7: מעל ל-1.5 מטרים בין בניין ברש 5 לברש 7: בין 1.15 מטרים ל-1.5 מטרים	לא מוצג חתך המציג את הבינוי התת קרקעי המוצע במרווח הקדמי לרחוב ברש ולא ניתן לבחון אם הוא מקיים עומק שתילה נדרש.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

מצורף סיכום דיון שנערך בלשכת מהנדס העיר (בתאריך 6.6.24), כחלק מתאום התכנון שנעשה לבקשה (מול צוות תכנון צפון) בנוכחות מהנדס העיר, הצוות המקצועי (תכנון ורישוי), עורך הבקשה, יזמי הפרוייקט ונציגי הדיירים.

1. מהלך הדיון

- א. מנכ"ל אשכול ציין כי התכנון קודם בכפוף להנחיית הדרג המקצועי במינהל ההנדסה. ישנם קשיים שנובעים מכך שהבניין הרביעי בחלקה אינו שותף לתכנון ובעבודה משותפת ניסינו להגיע לתכנון אופטימאלי.
- ב. נציגי הבעלים דרשו וודאות תכנונית. שלושת הבניינים חייבים בהתחדשות, במצב הקיים הדיירים ללא פתרונות מיגון ועם מערכות טכניות במצב תחזוקה גרוע. בבניין מגוון של אוכלוסיות והאינטרס העירוני צריך לדעת לתת מענה הולם להתחדשות הבניינים.
- ג. הצוות המקצועי ציין כי התכנון אינו אופטימאלי, כמו כן, אינו מממש את סך הקומות המותר למימוש מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה. כמו כן, במסגרת בקשה להיתר שהוגשה בעבר ושלא הומלצה לוועדה (מספר בקשה 2015-22) הומלץ בחוות-הדעת על עריכת תכנית על המגרש וההמלצה התקבלה ע"י הוועדה.

2. סיכום מה"ע

- א. מערכת השיקולים העירונית שעוגנה במדיניות הוועדה לתמ"א 38 כללה מגבלה לתוספת יחידות דיור בחלקה. ההגבלה על תוספת 50 יחידות חדשות בחלקה מהווה אבן בוחן שמעליה הוועדה תעדיף עריכת תב"ע והקצאת שטחים לצרכי ציבור על פי תוספת בהיתר.
- ב. כפי שציין הצוות המקצועי, הפתרון התכנוני להתחדשות הבניינים במגרש הנדון יינתן במסגרת התכנית הכלל עירונית שתהווה חלופה לתמ"א 38- תא/5555. מכוח תכנית זו, שנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
2	תוספת 45 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 96 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 141 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 1800 מ"ר עבור 72 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.19 מ' במקום 4.65 מ'
5	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 3.85 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רדינג עד צומת ברש

תאריך הודעה אחרונה: 25/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים
4	נוסח הפרסום לא מדויק, לא קיים קו בניין אחורי למגרש מאחר והוא מגרש פינתי, ולא ברור לאיזה חזית ההקלה מבוקשת. עיין בהתייחסות (סעיף 5) לקו הבניין הקדמי.
5	הקלה לא רלוונטית- קו הבניין המוזכר בפרסום אינו קו בניין קדמי (כלפיו ניתן לבקש את ההקלה המפורסמת), אלא קו בניין צדדי. יתרה על כך קווי הבניין המותרים הם לפי מדיניות, וחריגה מהם אפשרית במסגרת סטיה ממדיניות ולא כהקלה. יש לציין שלחזית זו (דרומית הפונה לבניין מגורים ובהמשכה לרחוב

#	התייחסות
	רדינג) הבניין מוצע בתוך קווי ההרחבה המותרים כמפורט לעיל בפרק קווי הרחבה/ קווי בניין.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	גתי קריגר - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822	ביננו לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 8-6768 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיון שיחפרו, יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לביטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד
2	גיא הולצמן - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822, דפנה סטולר - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822	ביננו לבין הבניין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 8-6768 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבניין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיוון שיחפרו, יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לביטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד
3	אשר מסיל גולפור - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822	ביננו לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 8-6768 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיון שיחפרו, יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לביטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד
4	ארנה ליכטנשטיין - בית צורי אליהו 13, תל אביב - יפו 6912213	ביננו לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 8-6768 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיון שיחפרו, יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לביטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד.
5	גיל הרמן - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821	חצר אשר ברש 1 חורגת כיום ופולשת באופן משמעותי לתוך הגבולות של שטח הבניין של רדינג 43. החריגה צריכה להיות מתוקנת כדי להתאים לתכניות כפי

#	מתנגדים	נימוק
		שמופיעות בעירייה לגוש 8-6768. מתבקש על כן כתנאי להוצאת ההיתר להסדיר נכונה את הגבול בין מגרש רדינג 43 ואשר ברש 1, לתקן את החריגה ולהורות על השבת השטח שנלקח, חזרה לרשות הבנין ברחוב רדינג 43
6	דונה רחל גת - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821	בין שטח הבניין ברחוב רדינג 43 לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 8-6768 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיון שיחפרו, יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לכיטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד.
7	חיים סבי - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	
8	אביבית כספי - פרלוק משה 14, תל אביב - יפו 6936716, איתי אמיר - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, איתי חיות - עמיחי יהודה 3, תל אביב - יפו 6967100, איתמר יפה - נחליאלי 3, חיפה 3501262, איתמר כהן עגן - רות 4, תל אביב - יפו 6437204, אליעזר מטקוביץ - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, אריאל גת - אשכול לוי 63, תל אביב - יפו 6936148, אריה נדלר - חרמון 10, רמת השרון 4704098, דב מילר - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, יובל דורון - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, יונה מילר - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, מור גת - אשכול לוי 63, תל אביב - יפו 6936148, מרב אמיר - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, מרי מנשה - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, נועה מלמד - מבצע קדש 6, תל אביב - יפו 6998306, נועם יורן - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, עודד כספי - פרלוק משה 14, תל אביב - יפו 6936716, עליזה עברון - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, רמי רביב - היבנר 50, פתח תקווה 4940056	מעיון בתכניות שהוגשו לעירייה מצ"ב התנגדותנו – בעלי דירות ברח' אשר ברש 3 מהסיבות הבאות: 1. חלחול: החוק דורש להשאיר כ 15% מהשטח הכללי של החלקה לטובת חלחול מים. מעיון בתכנית מסתבר שבתכנית שהוגשה כל השטח שהוקצה לחלחול המים הופנה לברש 3 בלבד לטובת /מרתפים של ברש 5-7-1 על חשבון הקמת /מרתפים בשטחנו ברש 3 בעתיד. 2. רמפות: המבקשים סטו ממדיניות עירית ת"א שהגדירה רמפת כניסה ויציאה אחת לשלושה בנינים ברצף. בתכנית זו מתוכננות שתי רמפות לשלושה בנינים שאינם בצמידות/רצף האחד לשני ובניגוד למדיניות. 3. פרצלציה: כאשר מוגשת תכנית חדשה בחלקה משותפת שלא כל בעלי החלקה שותפים לה יש לבצע פרצלציה כדי לשמור על הזכויות הקנייניות של כל בעלי החלקה. 4. גבולות בנין: מקריאת התכנית ניתן להסיק כי המרחק המבוקש בין ברש 1 לברש 3 קטן בצורה חריגה מהמותר והחניון/מרתפים של ברש 1 כובש שטח שהוא יותר ממחצית המרחק בין הבנינים. במדידה שאינה מקצועית נראה שחלוקת המגרש נעשתה בצורה לא שווה על חשבון שטח ברש 3. 5. הגדלת מס' הדירות בחלקה: מכוח תמ"א ולפי מדיניות הועדה לפי דיון שהתקיים בשנת 2023 (החלטת ועדה מיום 6/9/23, מס' תיק 20160070 ג/ח-6768/7) כל החלקה רשאית להגדלת מס' הדירות בכ-50 יח', אולם לפי התכנית המוגשת כעת, בנינים 5-7-1 יגדלו ב 45 דירות = 15 יח' לכל בנין ולעומת זאת יוותרו לברש מס' 3 ברחוב זה רק 5 דירות נוספות 1/3 מכל בנין אחר בחלקה) שמשמעותו הרעה וקיפוח באפשרויות פיתוח עתידיים. 6. פרסום: המבקש לא עומד בהוראות הפרסום. הרוב המוחלט של בעלי דירות לא קיבל מכתבים ולמד על התכנית ממודעה על עמוד ברחוב. חלק ניכר מבעלי דירות שאינם מתגוררים ברחוב לא קיבל מכתב/הודעה וחלקם

#	מתנגדים	נימוק
		לא שמע על הבקשה, לא דרך מכתב ולא מפי אחרים. לאור הדברים הנ"ל, אנו בעלי דירות ברח' אשר ברש 3 מגישים התנגדות זו.
9	אבי בנסון - סטימצקי אביגדור 4, תל אביב - יפו 6963904	א. פרסום כוזב בנוגע לתוכנית: במסגרת הפרסום נמסר כי ייבנה בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות. בפועל, התוכנית מציינת מבנה בן 7 קומות, תוך התעלמות מקומת הקרקע שאינה נחשבת כקומה מבחינה תכנונית. מדובר בניסיון אפשרי לעקוף את מגבלות תוכניות בניין העיר (תב"ע) ולהוסיף גובה בניגוד למגבלות המותרות. ב. היעדר הליך פרצלציה: בהתאם לדין, תוכנית המוגשת מבלי שכל בעלי החלקה מעורבים בה מחייבת ביצוע הליך פרצלציה לשמירה על הזכויות הקנייניות של כלל בעלי החלקה. ג. ביקורת הקרקע אינה מספקת: דו"ח הקרקע ישן מאוד. הדו"ח מעל כ 10 שנים על אף שכתוב כי הוא תקף ל 3 שנים בלבד מה שמעלה תהיות לגבי עדכניותו ותקפותו. ע"פ המידע שהוצג, הבנייה המתוכננת עלולה לגרום לנזקים משמעותיים, כגון סדקים במבנים סמוכים. " יש להביא החשבון שלא ניתן להימנע כליל מתזוזות ותיבתן הופעת סדקים ". כמו כן, בסעיף 7א של הדוח מצוין כי עקב גילוי של כורכר קשיח בחתך הקרקע יהיה צורך בשימוש בכלים כבדים מאוד לחציבת הכורכר דבר שיגרום גם כן סדקים למבנים סמוכים. ד. בעיות תנועה וחניה: רחוב ברש הוא רחוב צר ו קצר מאוד וללא מוצא. מצוקת החניה ברחוב ניכרת בכל שעות היום. בשכונה לא קיימים " חניונים ליד הבית " או חניונים ציבוריים ואין פתרון לחניה עקב התפתחות השכונה כולה. מצוקת החניה הקיימת בשכונה מחייבת התייחסות לציפוף העתידי ו ל לא פגיעה בציביון השכונה. התכנית אינה מתאימה לעומסי התנועה הצפויים במהלך הבנייה ולאחריה. כידוע, בזמן העבודה העיריה דורשת מקבלנים הסדרי חניה לפני תחילת העבודה המאפשר לקבלן מדרכה באורך 18 מטר בכל מבנה לרשותו ולשימושו בלבד עבור משאיות בשעות העבודה. הסדר חניה שכזה עבור ברש 7+5+1 יחסל את כל יכולת החניה בתקופת העבודה (כשלוש שנים) של דיירי בנין 3 ברחוב, בנוסף למצוקה הקיימת. לפי מסמך המדיניות תמ"א 38 במבנה שיכון מעל 3 קומות: תתאפשר חניה תת קרקעית בעיבוי שלושה מבנים צמודים בתכסית תוך שימוש ברמפה יחידה אחת. במקרה שלנו ברחוב ברש 7+5) שני בניינים ולא שלושה (מתוכננת חניה תת קרקעית. וכן בנין ברש אשר 1 מקבל חניון תת קרקעי על אף שאין רצף. ה. חריגה ביחס בין גובה למרחק: גובה הבניינים המתוכננים עומד על 22.48 מטרים, בעוד שהמרחק בין הבניינים לבין ברש 3 הוא 13.83 מטר בלבד. היחס בין הגובה למרחק בפועל הוא 1.6 בניגוד ל-1.3- כפי שנקבע בתוכנית, תוך הפרה של הוראות התב"ע החלות על המתחם. ו. פגיעה בזכויות קנייניות ובזכויות עתידיות: הבנייה המתוכננת עשויה לפגוע בזכויות

#	מתנגדים	נימוק
		בעלי הדירות ברחוב ברש, 3 לרבות לבצע שיפוצים ושדרוגים עתידיים במבנה. בנוסף, שינויים משמעותיים במבנה האזור עלולים להוביל למדיניות עירונית חדשה שתפגע בזכויות הקניין ובערך הנכסים של הדיירים. ז. סטייה בקו בניין: התוכנית מבקשת הקלה בקו בניין קדמי למרחק של 3.85 מטרים, בטענה ל"יישור קו" עם מבנים אחרים. בפועל, אין מבנים העומדים בתנאי זה, ולכן מדובר בסטייה מהותית שאינה מותרת לפי החוק. ח. פגיעה בבטיחות הציבור: מיקום הפרויקט בקרבת בית ספר מעלה חשש לפגיעה בבטיחות חמורה בתלמידים ובתושבים, בשל נוכחות של כלי עבודה כבדים, חומרים מסוכנים ורעש חריג. ט. אי-טיפול בתשתיות קיימות: התוכנית אינה מתייחסת לביטול מערכת הביוב הקיימת בחזית הדרומית של ברש אשר, 3 דבר שעלול ליצור בעיות תשתית חמורות. י. על פי תכנית המדיניות שאושרה בתאריך 01.01.2020 מותר תוספת של 50 יחידות על המגרש בין 4 בניינים טוריים, בבקשה זו נדרשת תוספת של 48 יחידות דיור על שלושה בניינים דבר אשר יפגע בזכויות של בני ברש 3 בעתיד. סיכום בנימה אישית: אנו, תושבי ברש אשר, 3 השקענו ממיטב כספנו ומשאבים רבים בחיזוק הבניין שלנו על ידי הרחבתו משני החזיתות והוספת ממ"דים מתוך אמונה כי נוכל להבטיח ביטחון ואיכות חיים ותוך שמירה על האופי הכפרי, על המרקם השכונתי ועל צביונו הייחודי של האזור. במידה ותאושר התכנית הנ"ל כל השקעותינו ירדו לטמיון, זכויותינו הקנייניות יירמסו, ונמצא את עצמנו "נבלעים" בתוך פרויקט צפוף וחסר פרופורציה, תוך פגיעה חמורה באורח חיינו ובערך נכסינו.
10	ברברה בתיה רוטנברג - יקותיאל - ברש אשר בב, תל אביב - יפו 6946910	א.ג.ג, שלום רב. לאחר שבדקתי את התכנית, ראיתי שהדירה שלי הופכת להיות הדירה הבעייתית ביותר בבניין. 1. לפי התכנית הקודמת, 17861, הטראפּו של הבניין היה בשטח שבין מס' 5 למס' 7, ומשום מה הוא הוזז בתכנית 33258 אל מתחת לחלונות שלי. 2. הכניסה והיציאה לחניון תבנה בקונטור של הבניין ממש צמוד לקיר המזרחי של הדירה שלי ותעבור מתחתיה, לאחר שאת דירות הקרקע של כניסה א' מבטלים. גם זה שונה מתכנית 17861, וגם נוגד את המדיניות לגבי רמת אביב הירוקה, על פיה רמפה לחנייה בונים אם יש 3 בניינים ברצף. 3. אף גורם מהגורמים הרלוונטיים לא עדכן אותי לגבי התכנית על העברת מיקום החניון והטראפּו ממש בצמוד לדירתי. לכן אני מתנגדת לתוכנית כפי שהיא, כי זה לא יהיה מטרד זמני אלא מטרד קשה קבוע.
11	איטה פורטנוי - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, נטליה שיינין מטקוביץ - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	ביקורת הקרקע - הדו"ח שקיים במערכת המתייחס לבניינים 5,7 הינו דו"ח מיושן התקף ל-3 שנים ומתבסס על דוח אחר משנת 2014 דו"ח זה מתבסס על דו"ח קרקע של משרד דוד דוד ובו צוין כי בוצעו- 5 קידוחי ניסיון במגרש עד לעומק של כ- 12 25 מ' בחודש אוקטובר 2014 " וכמו כן

נימוק	מתנגדים	#
לא שולל סדקים שיכולים להגרם לברש 3 קיים גם דו"ח שנכתב ב2020 לבנין 1 גם הוא תקף ל3 שנים. יש להביא בחשבון שלא ניתן להימנע כליל מתזוזות ותיתכן הופעת סדקים (במיוחד אם קיימים פגמים "סמויים"). כביש כניסה קצר ואי התאמה לעומס תנועה: הכביש המוביל לאזור הפרויקט קצר וצר מדי, ואינו מתאים לעומס התנועה הצפוי בעקבות בניית שלושת הבניינים. הכביש הנוכחי לא יכול להוות פתרון לתנועת רכבים רבה, במיוחד בתקופות של תחילת וסיום יום העבודה או במהלך העבודות עצמן. בעיית תחבורה זו עלולה להוביל לעומסי תנועה, פקקי תנועה ארוכים, וקשיים במעבר רכבים, מה שיפגע בנוחות ובבטיחות של התושבים המקומיים והילדים המגיעים לבית הספר ויעלה את הסיכון לתאונות. למעשה השימוש ברחוב יופקע מרשות המתגוררים בברש אשר 3 במהלך הבנייה (3-4 שנים) על ידי משאיות, מנופים, מערבלי בטון, חומרי בנייה וכו'. ואחרי הבנייה ישמש הרחוב ככביש גישה לבניינים החדשים. כמו כן לא תהיה אפשרות בזמן הבנייה להשתמש במדרכה הצמודה לבתים והילדים לא יוכלו להגיע לבית הספר מהזור הצפוני. פגיעה במערכת האספקה של השירותים ציבוריים: בניית שלושת בניינים תדרוש גידול משמעותי בשירותים הציבוריים כמו מים, חשמל, ביוב, תחבורה ציבורית חניות וכבישים. אם לא יתוספו תשתיות חדשות או אם לא ייעשה תכנון נכון של תשתיות אלה, ייתכן שיתעוררו בעיות תפקודיות במערכת המים, חשמל או בעיות ניקוז. לא נמצאה פנייה ואישור מצד היזם שבדקה עם הרשויות השונות האם המערכות יעמדו בעומס. בניית פרויקט מול בית ספר יסודי- פגיעה בבטיחות ובסביבה החינוכית: הפרויקט המתוכנן, אשר ייבנה בסמוך ומול בית ספר, עשוי להוביל לסיכון בטיחותי מוגבר עבור התלמידים וההורים. עבודות הבנייה יגרמו לעומסי תנועה נוספים, והתחבורה באזור עשויה להפוך לבעייתית, במיוחד בשעות הגעת הילדים לבית הספר ובשעות סיום הלימודים. מעבר לכך, נוכחות של אתר בנייה עלולה להפריע לשגרת הלימודים, ולהפוך את האזור לפחות בטוח עבור הילדים, שכן עשויים להיות חומרים מסוכנים, רעש חזק ואבק שיפגעו באיכות הסביבה החינוכית. פגיעה בזכויות עתידיות של התושבים: בניית שלוש ת הבניינים (1.5,7) במסגרת פרויקט תמ"א 38 עשויה לפגוע בזכויות עתידיות שלנו בעלי הדירות בברש 3. בבקשה להקלה של היזם הוא מבקש "תוספת של 45 יחידות מכח תמ"א 38 ל96 יחידות המותרות". בבקשה זו הוא כולל גם אותנו בניין 3 למרות שלא נתנו את הסכמתנו לכך. זה פוגע בנו ובאפשרות שלנו לבצע שינויים או שיפוצים בבניין בעתיד למשל מספר הדירות שנוכל להוסיף במידה ונרצה ללכת לתוכנית דומה. כמו כן, שינוי במבנה האזור עשוי לשנות את מדיניות העירייה בנוגע לתוכניות פיתוח עתידיות באזור, מה שעלול להוביל		

#	מתנגדים	נימוק
		למגבלות חדשות או לרגולציות שיפגעו בזכויות של הדיירים. כל שינוי משמעותי במבנה האזורי יכול להביא להשלכות ארוכות טווח שיפגעו בתכניות האישיות של התושבים וערך נכסיהם. חניות: הפרויקט המתוכנן הולך לבטל לנו את החניות הקיימות כיום ברחוב. מספר החניות בבניינים המתוכננים בנוי על מכונית אחת לכל משפחה למרות שבפועל המצב הוא שונה ולכ 162 מכוניות לא תהיה חנייה כמו כן בעוד שלבניינים האחרים קיימת אפשרות לחנייה לבניין שלנו (3) אין אפשרות כזו. קומת קרקע שאינה נחשבת כקומה: אחת הסיבות להתנגדות היא שהתוכנית כוללת קביעת קומת קרקע שלא נחשבת כקומה מבחינת תכנון הבניין, דבר שעלול להוביל להשלכות בתפיסת השטח והניצול שלו. כמו כן, יתכן שזו דרך לעקוף את המגבלות של תכניות בניין עיר ולבצע בנייה שהייתה אמורה להיות מוגבלת מבחינת גובה ל2 וחצי קומות נוספות. ביטול מערכת הביוב של ברש אשר 3 - פגיעה בשירותים בסיסיים: התוכנית שהוגשה כוללת ביטול של מערכת הביוב הקיימת כיום בחזית הדרומית של הבניין ברש אשר 3. בתוכניות שהוגשו נקודת הביוב אינה קיימת. חובת שיתוף בניה בקרקע משותפת: כבעלי דירות בברש 3 ובעלי זכויות בקרקע המשותפת (חלקה 7) כל שינוי או בנייה על הקרקע המשותפת מחייבת את הסכמתם של כל בעלי הזכויות על הקרקע. במקרה הזה לא פנו אלינו לקבל הסכמה לא שיתפו אותנו במידע ובתוכניות ולא נתנו לנו אפשרות להצטרף לתוכנית. חריגה בקו בניין: חריגה של כ 60 ס"מ בקו הבניין בין בניין 1 ל 3 (בחזית הדרומית של בניין 3) מקטינה את השטח שלנו וחוסמת אפשרויות עתידיות של בנייה.
12	אריאל עוד קמנקוביץ - היצירה 3, רמת גן 5252141	ההתנגדות מצ"ב ההתנגדות מוגשת ע"י עו"ד אריאל קמנקוביץ בשם הבעלים בת"ח 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50 במקרקעין הידועים כגוש 6768 חלקה 8, המצויים ברח' פייכמן 2, הגובלים במקרקעין נשוא הבקשה. רשימת המתנגדים מצורפת כנספח 1 להתנגדות
13	אפרת שי - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	מצטרפת לנימוקים שפורטו במכתבי חיים סבי, אבי ועירית בנסון, מרב אמיר. באופן כללי בטוחה שיש פתרונות טובים יותר לכלל הדיירים של ארבעת הבנינים בברש 1, 3, 5, 7 שגם יתאימו יותר לשכונה ולמדיניות העיריה.
14	חנה זהבי - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	רחוב אשר ברש הוא רחוב קטן שאורכו כמאה מטרים והכולל בתוכו 2 בתי ספר ו4 בניינים בני 4 קומות כל אחד, הכוללים 72 יחידות דיור שנבנו ב. 1958 ארבע הבניינים המשמשים למגורים מצויים על חלקה אחת. על כן, מדובר ברחוב קטן, צפוף מאוד, רועש מאוד מצרחות תלמידים בחצר שנמשכות מהבוקר עד שעות הערב כתוצאה ישירה של חוגים בבתי הספר לאחר שעות הלימודים, עם מצוקת חנייה בלתי נסבלת משך כל שעות היום כתוצאה מרכי

נימוק	מתנגדים	#
הדיירים, רכבי המורים המלמדים בבתי הספר, רכבי הורים לתלמידים המגיעים להביא ולאסוף את ילדיהם ומתעקשים להיכנס עד פתח בית הספר, רכבים של מבקרים בקניון הקרוב וכיוצב'. עתה, מבקש היזם להקים 3 בתי דירות גדולים, שניים מצדדיו של הבניין הצנוע באשר ברש 3 אשר ברש, 1 5) ובנין נוסף בקצה הרחוב אשר ברש 7. על כן, היזם, גוש דן למגורים בע"מ מרחוב פי גלילות 1 (להלן – "היזם") הגיש בקשה להיתר והקלה בעבור שלושה בניינים אשר ברש, 1 5, 7 עפ"י תוכנית תמ"א 38 הריסה ובנייה. היזם לא עשה שום פעולה בכדי לנסות לכלול את הבניין באשר ברש 3 לתוכנית. נהפוך הוא – היזם פעל לשכנע את רשויות התכנון שדיירי אשר ברש 3 אינם רוצים ואינם זכאים להיכלל בתוכנית תמ"א 38 מאחר שלפני כעשר שנים הם הרחיבו את דירותיהם, מכספם, מבלי להעמיס בשום צורה על התשתיות העירוניות ומבלי להוסיף קומות נוספות. ייאמר מיד: הדיירים באשר ברש 3 מתחלקים לשלוש קבוצות: א. אלו שלא הרחיבו כלל ב. אלו שהרחיבו באופן חלקי, ג. אלו שהרחיבו באופן מלא. אין מחלוקת כי איכות החיים לדיירי אשר ברש 3 שכבר עתה אינה מן הטובות, ייאמר בזהירות, תפגע אנושות אם הבניין היחיד שיישאר ברחוב במתכונתו הבסיסית על 4 קומותיו. גם למשך שנות הבנייה המוערכות כ 3 או 4 שנים לכל הפחות, וגם לאחר מכן ובמיוחד לאחר מכן, כפי שיפורט להלן. יש סיבות טובות להאמין שאם יוצא לדיירי אשר ברש 3 להצטרף לתמ"א 38 ולקבל דירה חדשה, מעלית, מחסן, חניה ויתר התמריצים שהיזם והתוכנית מציעים, יימצא הרוב הדרוש להצטרף. כידוע, תוכנית תמ"א 38 בעיר תל אביב בוטלה וניתנה אורכה בתנאים מסוימים (הוצאת תיק מידע עד 1/8/24) (להגשת בקשה עד סוף שנת 2024. אולם כאן, התוכנית להכליל את אשר ברש 3 בתוכנית, אינה מחייבת הגשת תוכנית חדשה אלא תיקון הבקשה הקיימת בלבד. הח"מ יזם שיחה טלפונית עם היזם, וקיבל ממנו הסכמה עקרונית להכליל את אשר ברש 3 בתוכנית אם הרוב הדרוש של הדיירים יסכים לכך ואם עיריית תל אביב תטה אוזן למצוקת הדיירים באשר ברש 3. אשר על כן, כבקשה ראשית מבוקש: לעצור את תוכנית הבנייה המבוקשת, דהיינו: לעת עתה לא להעניק היתר לבנייה והקלה ליזם. ליתן אורכה ליזם לפנות לדיירי אשר ברש 3 ולהציע להם להצטרף לתוכנית תמ"א שכבר הגיש במועד. לחילופין, ומבלי לפגוע באמור לעיל: מוגשת התנגדות להיתר בנייה וההקלה המבוקשים כעת מהטעמים הבאים: 1. כל הבניינים בחלקה אחת בלבד מהבחינה המשפטית לא ברור כיצד ניתן ליתן היתר בנייה והקלה ל 3 בניינים מתוך 4 המצויים על חלקה אחת, מבלי לבצע הליך פרצלציה מסודר. אם 4 הבניינים נכללים בתוכנית אחת, הדבר תקין. אם רק 3 - אין לכך בסיס חוקי. אם יבוא מאן דהו ויטען שגם דיירי אשר ברש 3 הרחיבו		

נימוק	מתנגדים	#
ללא קשר לאחרים) כאמור חלקם לא הרחיב וחלקם הרחיב באופן חלקי מאוד (י"אמר מיד: דיירי שלושת הבניינים האחרים היו יכולים ולמעשה היו חייבים להתנגד. ניתנה להם ההזדמנות והם לא עשו כן, ועל כן אין בכך סיבה להתיר כעת ל 3 בניינים מתוך 4 להיכנס לתוכנית תמ"א 38 מבלי לכלול את הבניין הנותר. 2. הודעות הפרסום לדיירים לקיוות לחלוטין הגיעה העת כי הודעות הפרסום לדיירים בבניינים הסמוכים יהיו מנוסחות בלשון בני אדם על מנת שיאפשרו התנגדות ראויה למי שנפגע מהבנייה. כל אדם סביר צריך לדעת בקלות, מה עומד על הכף, מה מבקש היזם. אין שום סיבה שבכדי להבין משהו בסיסי כמו בנייה שתפגע באחרים לדורי דורות, יינתנו הודעות שמחייבות העסקת אדריכל/ מהנדס בניין/ שמאי מקרקעין. למשל שאלה פשוטה ובסיסית: כמה קומות ויחידות דיור מקווה היזם לבנות? בהודעה שנתלתה ברחוב מצוין 6 קומות כולל קומת קרקע, ו 141 יחידות דיור. במעט היכולת החשבונית של המבקשת אין שום אפשרות שאכן מדובר ב 141 יח"ד. נספח א. בבקשה שהגיש היזם לעירייה מצוין 114 יח"ד, מה גובה כל בניין? לא ברור בצורה מוחלטת; אפשר לפרש זאת כ 7 קומות, או 7.5 קומות ומעל – דירות גג. בפרסום מכירה לגבי הביצה שטרם נולדה נרשם כלל משהו אחר: 120 יח"ד בבניינים בני 8 קומות. נספח ב'. על כן, מבוקש להורות לתקן את הבקשה, להוציא הודעה חדשה ומסודרת ותקינה לדיירים שתכלול את פרטי הבקשה של היזם, המנוסחת בלשון בני אדם ותוך הקפדה על פרטים מדויקים. בנוסף, חוק התכנון והבנייה והתקנות על פיו, קובעים, בין היתר, כי ההודעות ימסרו מטעם היזם לדיירים בדואר רשום או במסירה אישית. ההודעות לא נמסרו לדיירים לא בדואר רשום ולא במסירה אישית. מובהר כי יש בעלי דירות שכלל לא מתגוררים בבניין בהינתן שיש דירות מושכרות בבניין וקיים ספק גדול אם הם בכלל מודעים. בהעדר צורת פרסום זו אין בכלל היתכנות לבקשה ואין לדון בה. על כן, יש להורות ליזם להקפיד על מתן הודעות בדואר רשום או במסירה אישית, ועד שזה לא ייעשה על ידו (או על ידי חברה מטעמו) לא לדון בבקשה שהגיש עד שליקוי זה לא יתוקן ועד שדיירים יוכלו להגיש התנגדות מתוקנת אם יחפצו בכך. 3. חניה היות והבניין כברש 3 מצוי בין הבניינים אשר ברש 1, 5. לדיירי אשר ברש 1 אין ולא מתוכננת חניה. עוד נימוק כבד משקל בעבור הכללתו של אשר ברש 3 בתוכנית. לעומת זאת, אם הבניין באשר ברש 3 ייכלל בתוכנית, תוסר מניעה זו. על כן, מן הסתם, מיועדת החניה המתוכננת מתחת לקונטור הבניינים, 5, 7 להיות החניה המשותפת לבניינים, 1, 5, 7. על פי התוכנית שהוגשה ע"י היזם מתבקש אישור ל 117 מקומות חניה. מספר מקומות החניה המבוקש אינו מתאים בשום אופן ל 141 מקומות חניה, אלא אם מדובר ב 114 יח"ד. המתנגדים אינם		

נימוק	מתנגדים	#
אמורים לעסוק בניחושים, אם מדובר ב 114 יח"ד, כפי שצוין לעיל, יש לתקן את המסמכים. גם כך, ההיתר יגרום ללא ספק לבוקה ומבולקה. הכביש הקיים צר וכבר עכשיו אינו מתאים לכמות התנועה ברחוב. גם תוספת של כמה עשרות יח"ד, כאשר דיירי ברש 1 יהיו חייבים לצאת ולהיכנס לחניה המשותפת בדרך של נסיעה לאורך כל הרחוב, תוסיף לכאוס המוחלט שייווצר. למותר לציין כי בתקופת הבניה, אם תאושר, במשך כל שנות הבניה, כאשר משאיות כבדות ומנופים יחנו ויתנהלו ברחוב, תושבי אשר ברש 3, יהיו היחידים שיסבלו קשות כי היתר הריי יקבלו כספים לדירות חלופיות. מסמכי מדיניות עיריית תל אביב יפו בנדון קובעים שניתן להקים חניה משותפת רק עם 3 בניינים לפחות ברצף. זה לא מתקיים כאן, ואין שום סיבה לסטות מכך. גם מהטעם הזה יש מקום לכלול את אשר ברש 3 בתוכנית, ולחילופין לא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית. 4. עומס על התשתיות-הבניינים באשר ברש נבנו כאמור ב 1958 עם התאמה לחיים אז מהבחינה של יכולת התשתיות. לא ברור מהתוכנית ולא מצויה בתיק בדיקה אם התשתיות הקיימות יעמדו בעומס הצפוי, או אם מאן דהו בכלל נתן דעתו על כך, או שמדובר בשיטה הידועה: "אני בונה והדיירים, אח"כ, ישברו את הראש". כמו כן, אם בכלל ניתן להבין משהו מהתוכנית המבולבלת ולא תקינה שהוגשה, זה שקיים חשש שמערכת הביוב של אשר ברש 3 תבוטל. לא ברור למבקשת מה החלופה. על כן, ראוי לא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית, עד שיתנהל מחקר רציני, כיצד התשתיות הנוכחיות יעמדו בעומס הצפוי. 5. ניקוז וגר עילי עפ"י תוכנית מתאר ארצית 34 ב' 4 שמנחה לגבי התכנון העירוני, יש צורך להותיר מינימום של 15% משטח המגרש לטובת חלחול מים. ידוע שגם 15% זה לעג לרש, אבל גם זה אינו מתקיים כאן. לא ברור מה בדיוק מתכנן היזם, האם לדעתו כל הניקוז יוטל על השטח המצומצם שיוותר לאשר ברש 3 אם תאושר תוכנית האסון הזו במתכונתה הנוכחית? הרי גם הפרקטיקה הידועה לעקוף את הדרישה בדרך של חפירת בורות ניקוז עמוקים, לא מצוינת כאן, לפחות לא למיטב הבנתה של המבקשת. ובכלל, כל כמות הגשם שלא תחלחל תוצא לרחוב שצפוי להיות מוצף כי כרגע החלחול הוא משטח שבין כל הארבע בניינים. על כן מבוקש לא לאשר את ההיתר במתכונתו הנוכחית. 6. סטייה מקווי בניין – פגיעה בפרטיות ואיכות חיים על פי התוכנית שמקדם היזם הוא מבקש הקלה שתאפשר לו לבנות במרחק קרוב יותר לבניין באשר ברש 3 בניגוד גמור למדיניות התכנון ולהגיון לאיכות חיים. גם מבחינת היחס שבין גובה הבניינים המבוקשים (למעלה מ 22 מטרים) לבין המרחק בין אשר ברש 1, 5 לבניין באשר ברש 3, אינו עומד בהוראות התב"ע החלה ובמסמכי המדיניות. המתנגדת מבקשת שלא לאשר		

נימוק	מתנגדים	#
את ההקלה במתכונתה הנוכחית היוצרת צמצום המרחק בין הבניינים בצורה נכרת המגבירה את הפגיעה בברש 3 ואשר בין היתר תפגע בפרטיותם ללא ספק כך שדיירי הקומות הגבוהות בשני הבניינים הסמוכים ישקיפו לתוך דירות דיירי אשר ברש 3 בקו ישיר ולא מופרע, בהינתן ששני הבניינים הסמוכים גבוהים בכפל מגובהו של הבניין באשר ברש 3. בנוסף הפגיעה באור שמש - שני הבניינים הגבוהים הכפולים בגובהם מהבניין באשר ברש 3 יחסמו ללא צל של ספק את אור השמש לדיירי אשר ברש 3 כמובן הדברים אמורים באשר ברש 1. כיום לאורך רוב שעות היום נכנסת שמש ישירה לדירות הדיירים באשר ברש 3, מהצד הדרומי, כי הבניין באשר ברש 1, 4 קומות גובהו, אינו מסתיר את אור השמש. אם הבניין באשר ברש 1 ייבנה לפי בקשת היזם הנוכחית, אור שמש כבר לא יגיע לדירות המתנגדים באשר ברש 3. האם המטרה ליצור תשתית להגשת תביעות משפטיות בעתיד? מבוקש לא אשר את התוכנית הקיימת, לבטח ללא הכללת אשר ברש 3 בתוכנית. 7. דו"ח קרקע - לא נמצא דו"ח קרקע עדכני. מעבר להיות הדו"ח הקיים ישן, בן יותר מ 10 שנים, כאשר אינו בתוקף היום, הדו"ח אפילו מציין פגיעה אפשרית בבניין באשר ברש 3 בדרך של יצירת סדקים. אם וכאשר זה יקרה, הרי תוגש תביעה משפטית כנגד רשויות התכנון, היזם, מתכנני התוכנית וכל מי שידו במעל...האם לא יותר הגיוני, נכון וצודק לכלול את אשר ברש 3 בתוכנית? סוף דבר מדובר בתוכנית הרת אסון אשר שהוגשה ע"י היזם לאישור רשויות התכנון אשר תפגע אנושות בדיירי אשר ברש 3, שכל חטאם היה ששלחו ידם לכיסם ופעלו מבלי להעמיס דבר על התשתיות, מבלי לפגוע באיש, מבלי להוסיף קומות. בנוסף, יש להזכיר, שלא כל הדיירים הרחיבו את דירותיהם, וחלקם הרחיבו רק באופן חלקי, וקיים ספק ניכר אם בניין השעטנז הזה בכלל יעמוד על תילו ברעידת אדמה, שאומרים שצפויה באזור זה של השבר הסורי אפריקני... המתנגדת מצטרפת לאמור בשאר ההתנגדויות שהוגשו ו/או יוגשו כנגד התוכנית ואינה גורעת מהן וכל התנגדות שנרשמה שם כאילו נרשמה כאן. הדבר הראוי לעשות הוא להקפיא בזמן זה את הדיון בבקשת היזם, לאפשר ליזם להיפגש עם דיירי אשר ברש 3, לפרוט בפניהם את התוכנית ולבדוק את האפשרות הריאלית לצרפם לתוכנית, ולחילופין לא לאשר את בקשת היזם, מבלי לכלול את דיירי אשר ברש 3 בתוכנית.		
	דן אמיר - אין לו מייל. מבקש ליצור קשר טלפוני בלבד	15
להלן: לא מסומן בתוכניות בצורה ברורה מרחק בין הבניינים כדי להבין את מרחב המעברים ואת היחסים בין הרוחב והגובה. 2. מסמך המדיניות מנחה שמירת יחס בין המרחק שבין בנייני המגורים לגובה הבניינים. המדידה המרחק נעשתה בין חזיתות הבניינים כאשר המרפסות	איתן עקיבא - רדינג 2, תל אביב - יפו 6902205, בני הראל - הברון הירש 11, תל אביב - יפו 6946215, ברכה בן שמאי - ברודצקי 1, תל אביב - יפו 6905102	16

#	מתנגדים	נימוק
		הם נקודתיות ולא בולטות יותר מ-1.4 מ' מחזית הבניין. במקרה הנדון מתוכנן מרפסות ארוכות ובולטות מעבר למותר, ולכן יש למדוד את המרחק בין הבניינים מפני המרפסת לחזית הבניין ממול. מסומן בתוכניות גובה של 17.98 מ' וכתוצאה יש לקבוע קבע מרחק המותר בין הבניינים 13.83 מ'. כדי לעמוד בהנחיות מסמך המדיניות יש להצר את הבניינים אפילו אם משמעותו צמצום תוספת השטח מ- 25 מ"ר לכל יחידה קיימת. 3. מסמך המדיניות קובע נסיגה של 2 מ' בקומה העליונה מהחזית הצפונית כדי להבטיח החדרת אור ישיר לתוך החצר. בתכנון המוצע אין בכלל נסיגה מהחזית הצפונית דבר שיפגע בצומח וצביון החצרות ומרחב נחלת הכלל. 4. על פי השרטוטים שמופעים בבקשה להיתר בנין, מדובר על 3 בנינים של 6 קומות ותוספת של קומה חלקית על הגג. בדיקת התוכניות מלמד שמתוכננים 114 יחידות דיור שתואם את מסמך המדיניות. אם זאת סעיף 2 של פרסום הקלות מציין: תוספת 45 יחידות דיור על 96 יחידות דיור המותרות על פי תוכנית ובנית מבנה בן 141 יחידות דיור בסה"כ. אין לנו התנגדות לבנית 114 יחידות דיור. אנו מתנגדים באופן מוחלט לתוספת חריגה ולא מוצדקת של 27 דירות נוספות החורגות ממסגרת מסמך המדיניות. אולי מדובר על טעות דפוס.
17	אבי בנסון - סטימצקי אביגדור 4, תל אביב - יפו 6963904	זהה להתנגדות מס' 1

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
לאור חוות הדעת השלילית המפורטת מטה, לא מובאת כאן התייחסות להתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.11.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 11.08.2025
חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 29/10/2024:

תכנון תנועת המוצע באמצעות 2 רמפות ירידה ל-2 חניונים תת קרקעיים נוגד את מדיניות תא/מק/9086 ו- תא/מק/9006, לכן לא ניתן לאשר כפי שהוגש.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 19.08.2025
בקשה להקמת 3 בניינים עם מרתף משותף ובהם סה"כ 114 יח"ד קיים במגירה 15200 (מסמכי מתקני אשפה) אישור של חתום שמאיר ראובן מאגף התברואה מתאריך 31/12/2023 לפתרון אשפה של סה"כ 3 חדרי אשפה בקומת המרתף. פינוי האשפה יתבצע ע"י מעלית לקומת הקרקע.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.07.2024
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 75,542.1.
עצים 2, 34, 45, 50 ממוקמים במרכז החניון או בקרבת קווי הבניין
יש לנטוע במגרש 36 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 50,342.1 יינטעו עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 27 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים ובהתאם למפרט השימור שנטען.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 19.08.2025

יש להציג את חיבור המגרש למים

יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע כולל כיוון כניסת/יציאת האוויר. הפתחים יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך לאזורים ציבוריים או מדרכות. יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, ולהפנותם כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.06.2024

חומלץ לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.
המלצה: המלצה לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר מינים	5.00	30.00	4.00	כריתה	4,410.80
2	הדר מינים	5.00	45.00	3.00	כריתה	9,924.30
4	סיאגרוס רומנזוף	5.00	30.00	4.00	כריתה	2,520.00
5	ברוש גדול פירות	8.00	40.00	4.00	כריתה	6,635.00
10	שיח נוי מעוצה	3.00	15.00	1.00	שימור	1,272.30
11	שיח נוי מעוצה	3.00	16.00	1.00	שימור	1,447.60
12	שיח נוי מעוצה	3.00	18.00	1.00	שימור	1,832.20
13	שיח נוי מעוצה	3.00	10.00	1.00	שימור	565.50
14	שיח נוי מעוצה	3.00	15.00	1.00	שימור	1,272.30
15	שיח נוי מעוצה	2.00	10.00	1.00	שימור	565.50
16	שיח נוי מעוצה	2.00	8.00	1.00	שימור	361.90
17	שיח נוי מעוצה	2.00	16.00	1.00	שימור	1,447.60
18	שיח נוי מעוצה	2.00	23.00	1.00	שימור	2,991.40
19	שיח נוי מעוצה	3.00	15.00	1.00	שימור	1,272.30
20	שיח נוי מעוצה	3.00	20.00	1.00	שימור	2,261.90
21	שיח נוי מעוצה	3.00	23.00	1.00	שימור	2,991.40
22	שיח נוי מעוצה	3.00	18.00	1.00	שימור	1,832.20
23	ברוש גדול פירות	5.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
24	ברוש גדול פירות	5.00	15.00	1.00	כריתה	0.00
25	תמר מצוי	5.00	50.00	4.00	כריתה	2,520.00
26	שיח נוי מעוצה	3.00	8.00	1.00	כריתה	0.00
27	ברוש גדול פירות	6.00	30.00	4.00	כריתה	3,732.20

עמ' 50

מידע: 24-00745 רישוי: 25-0581 ת.בניין: 2016-007

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
28	ציקס מינים	1.00	50.00	1.00	כריתה	0.00
29	ברוש גדול פירות	6.00	30.00	4.00	כריתה	3,732.20
30	איננו קיים כיום	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
31	שסק יפני	4.00	16.00	1.00	כריתה	0.00
32	הדר מינים	4.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
33	ברוש גדול פירות	8.00	30.00	4.00	כריתה	3,732.20
34	יוקה פילית	4.00	40.00	3.00	כריתה	7,238.20
35	פיקוס השדרות	5.00	25.00	4.00	כריתה	3,534.30
36	שיח נוי מעוצה	4.00	18.00	1.00	כריתה	0.00
37	ברוש גדול פירות	6.00	20.00	4.00	כריתה	1,244.10
38	פיקוס השדרות	6.00	20.00	4.00	כריתה	1,696.50
39	פיקוס הגומי	8.00	50.00	7.00	שימור	9,189.20
40	עץ מת	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
41	פיקוס הגומי	2.00	15.00	1.00	כריתה	0.00
42	תות לבן	5.00	25.00	6.00	שימור	3,298.70
43	זית אירופי	6.00	28.00	6.00	שימור	3,990.10
44	שסק יפני	4.00	19.00	1.00	כריתה	0.00
45	פלפלון דמוי אלה	4.00	45.00	8.00	כריתה	7,443.20
46	וושניגטוניה חסונה	11.00	60.00	3.00	שימור	4,752.00
47	פיקוס חלוד	8.00	40.00	8.00	שימור	6,785.80
48	אזדרכת מצויה	12.00	40.00	5.00	כריתה	4,222.30
49	אזדרכת מצויה	13.00	60.00	7.00	שימור	9,500.20
50	אזדרכת מצויה	12.00	60.00	6.00	כריתה	7,125.10
51	אלמוגן רחב עלים	8.00	60.00	10.00	שימור	10,178.80
104	פיקוס מעוקם	8.00	40.00	5.00	שימור	6,785.80
105	תות לבן	8.00	30.00	7.00	שימור	3,562.60
106	ברוש גדול פירות	7.00	25.00	4.00	כריתה	1,943.90
107	ברוש גדול פירות	7.00	25.00	4.00	כריתה	1,943.90
108	ברוש גדול פירות	7.00	25.00	4.00	כריתה	1,943.90
113	פיקוס חלוד	5.00	50.00	3.00	שימור	14,137.20
114	פיקוס חלוד	6.00	40.00	3.00	שימור	12,063.70
121	פנסית דו-נוצתית	5.00	10.00	3.00	שימור	942.50
122	פנסית דו-נוצתית	4.00	10.00	2.00	שימור	942.50
123	פנסית דו-נוצתית	3.00	10.00	2.00	שימור	942.50

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 17.03.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" ברש 1 - הגדלת קוטר באותו תוואי , ברש 5+7 הגדלת קוטר באותו תוואי

ביוב - תקין - ברש 1 - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " ברש 5+7 -"ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

תיעול - יש לפנות ליחידת התיעול ולהציג אישור על הקו תיעול העובר במגרש כדי לעבור תנאי סף

אסף סולומון solomon_a@mail.tel-aviv.gov.il

עו"ד בצלאל בן דוד advocate@bezeqint.net

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. הבקשה מוצעת עבור 3 בניינים בחלקה אחת, ללא חתימה של תכנית עיצוב למגרש, בניגוד למדיניות תמ"א 38 לאזור רמת אביב.
2. מוצעות 2 כניסות לחניה בתת הקרקע, בניגוד למדיניות תמ"א 38 לאזור, הדורשת שכניסת רכבים לתת הקרקע תהיה באמצעות רמפה אחת לכל החלקה. בנוסף, קיימת חוות דעת שלילית של מכון הרישוי לעניין תנועה וחנייה, עיין לעיל.
3. הבניין הצפוני בחלקה (בכתובת ברש 7) מוצע בחריגה של כמטר מעבר לקו בניין קדמי-צפוני מותר של 7 מטרים (כלפי רחוב ליאון בלום), כתוצא מכך המרפסות לחזית זו חורגות אף הן כמטר מקו הבניין המותר למרפסות (1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר).
4. הבניין הדרומי מוצע במרחק של 12.85 מטרים מהבניין הקיים מצפון (בכתובת ברש 3, לא משתתף בבקשה). הנ"ל מהווה סטייה של 3.15 מ' מהמרחק הנדרש בתשריט תכנית 2310 (16 מ'), וכן סטייה של 0.95 מ' למרחק שניתן לאשר לפי מדיניות תמ"א 38 (13.80 מ' לפי יחס 1.3 בין גובה הבניין לרוחב החצר).
5. קומת הגג (בכל אחד מהבניינים הזחים) מוצעת בחריגה של כ-11.16 מ"ר מהתכנית המותרת לפי ג1, הנ"ל מהווה סטייה נכרת. בנוסף לכך שטח המצללות במרפסות הגג חורג מהשטח המותר בתכנית ג1.
6. קומת הגג (בכל אחד מהבניינים הזחים) מוצעת ללא נסיגה מהחזית הראשית-צפונית (המהווה גם חזית קדמית), הנ"ל בניגוד לסעיף 9.3.6 ג' בתכנית ג1 (לא פורסמה לכך הקלה). בנוסף לכך, מעקה הגג העליון מוצע בגובה 1.35 מ' בניגוד ל-1.3 מ' המותרים בהנחיות המרחביות.
7. הגדרות מוצעות בניגוד למדיניות הגדרות לרמת אביב.
8. גמלי המים פונים לרחוב אשר ברש בניגוד למותר
9. שיוך הדירות בקובץ חישוב השטחים חסר, ולא ניתן לבחון אם 20% מיח"ד החדשות מוצעות בשטח הקטן מ-60 מ"ר (עיקרי) בהתאם למדיניות האזור.
10. תכנית ההגשה לא כוללת את כל החזיתות הנדרשות ואת כל קווי המידה הנדרשים, ובחלקה קשה להבנה, כתוצאה מכך, לא ברור אם כל הבנייה מוצעת בהתאם למותר (מעבר לסטיות המפורטות למעלה). כמו כן, לא מוצג חתך העובר דרך המרווח הקדמי לרחוב ברש אשר, ולא ניתן לבחון אם קומת המרתף מקיימת עומק שתילה נדרש.

הערה: לאור המצוין בסעיף 11 בחוות הדעת ייתכן וחלק מהסטיות המוזכרות כאן שונות מהמוצע, מאחר ולא הוגש כל החומר הנחוץ לבדיקת הבקשה ייתכן וקיימים פערים נוספים. חלק מההנחות המוזכרים נלקחו בצורה ידנית כמו כן, ייתכן שישנן סטיות נוספות שלא הובנו כראוי.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 18/05/26 התקיים דין בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, עו"ד רויטל אטיאס, מאיר אלואיל, רחל קריספל.

צוות מקצועי: אהוד עמרם.

מטעם המתנגדים: עו"ד אריאל קמנקוביץ', הדר אצ'צקס, שרון ארדה, אליעזר מטקוביץ', רמי רביב, חיים סמי, דוב מילר, אבי בנסון, יצחק שי ב"כ של הבת שלנו, יהודית שי, מירב אמיר, מירי כספי, איטה פורטנוי, בתיה רוטנברג, שי לי.

מטעם המבקשים: עו"ד אינה טל, דרור אברהמי, ירון לובינסקי, קרן בכר, אדר' דביר דייטש, טליה שיינין.

אריאל קמנקוביץ: אני מייצג את בעלי זכויות פיכמן 2, הגשנו התנגדות לבקשה להיתר, הטיעון ה-1 שהבקשה הוגשה בניגוד למסמך מדיניות שקובע שבמקרה להכין תוכנית, במקרה של תוספת מעל 50 יחידות דיור צריך להגיש תוכנית, על המגרש 4 מבנים טוריים, הבקשה מוגשת רק על 3 מבנים, ותוספת 45 יחידות דיור, מדובר במגרש שניתן לקבל יותר מ-50 יחידות דיור בניין ה-4 יכול לתת עוד מספר יחידות דיור. לא ניתן להתקדם במסלול תמא 38 לאור מסמך מדיניות, יש לאכוף אותו בשוויון, כל סטייה מחויבת רציונל שלא מתקיים פה. בגוש 6769 על חלקה 80 פתאי 17, הוועדה דחתה היתר, בדיוק מקרה זהה. אני חושב שנקבעו כללים בפסיקה, הסטייה מחויבת ברציונל שלא מתקיים במקרה הזה ועל הוועדה המקומית להוכיח שהרציונל הזה מתקיים, אתר מסמכי מדיניות שמשמעותם סטוטוריים. הראייה שהיא אוכפת אותם במקרים נוספים כמו למשל באותה כתובת שהראיתי.

ליאור שפירא: האם מסמך שלי אני מחויב לו?

אריאל קמנקוביץ: אתה מחויב. אני חושב שמוטלת חובה על הוועדה המקומית לבסס לנמק את הסטייה ממסמך מדיניות כאשר חלק מאותם נימוקים הם גם נימוקים תכנוניים, וגם נימוקים שעניינים משפט מינהלי שזה שוויון וסבירות.

ליאור שפירא: האם חובה עלי לנמק, אז זאת אומרת שאני יכול לסטות?

אריאל קמנקוביץ: מקומות החנייה שמבוקש 114 מקומות חנייה חדשים, כאשר בסופו של דבר מתווספות רק 42 יחידות דיור, ביחס לדירות הקיימות, לא קיימים מקומות חנייה. אם מסתכלים על תקן החנייה ביחס לדירות חדשות, מדברים על מעל 2.5 מקומות חנייה לדירה. מבחינת תקן חנייה זה לא עובד.

ליאור שפירא: אתה רוצה שאני יפחית את מקומות החנייה? אתה מייצג את השכנים בפיכמן 2, מעדיף שאם ניתן היתר לבנות שכולם יחנו בכביש בחוץ ולא במרתפים?

אריאל קמנקוביץ: אני אסביר למה אי אפשר לבנות מקומות חנייה מתחת לבניין שהם מתכננים. מתחת לפרויקט שלהם ב-3 בניינים שמתוכננים. הכניסה שלהם היא אחת, אני אסביר למה אי אפשר לבנות ולהעמיס את הכניסה למקום, כי מדובר בכניסה אחת בלבד. הפגיעה התחבורתית כתוצאה מהפרויקט הזה היא גדולה מאוד, כל התנועה מהמתחם הכניסה ואילו היא מצומת רידינג ברש - הכניסה הזאת משמשת גם את המקרקעין של הפרויקט, גם את הבניין שלנו, וגם את המתחם החינוכי שנמצא מהצד השני של אותה כניסה, שבו נמצאים מרכז עמית למחוננים ובית ספר "אלונים" כאשר הכניסה למרכז עמית היא היחידה, בנוסף לזה נמצאים עוד 2 גני ילדים, הכניסה היא היחידה למתחם. מרכז עמית משמש מאות ילדים. גם העירייה ביטלה את ההסעות לילדים וכל ההורים של הילדים המוחננים אמורים להסיע את הילדים באופן עצמאי. כל אותם 146 רכבים ייכנסו מאותה צומת למתחם שלהם, באופן שכבר היום יש קונפליקטים ביטחוניים, הגדלה של נפח תנועה בעוד כ-114 רכבים שייכנסו מאותו מקום בודאי ייצור עומס.

ליאור שפירא: מה אתה מבקש שאני אבטל את הפרויקט?

אריאל קמנקוביץ: כן, שהפרויקט יקודם באמצעות תב"ע כפי שקובע מסמך מדיניות של עירייה, צרכים ציבוריים כולל צרכי תחבורה.

ליאור שפירא: לו היינו עושים את זה באמצעות תב"ע, עוצמות הבנייה היו גדולות יותר, והחניון היה גדול יותר.

אריאל קמנקוביץ: אולי במסגרת התב"ע היו נכללים גם שטחים ציבוריים.

ליאור שפירא: לאדוני חסר השטחים הציבוריים בתוכנית הזו? לתושבי רמת אביב חסרים שטחים ציבוריים?

אריאל קמנקוביץ: גם. ועובדה שגם כמה מפתיע שמסמך המדיניות של העירייה, שהחל מ-50 יחידות דיור בחלקה, צריך להכין תב"ע.

ליאור שפירא: מה שאומר אדוני, שאין שם שטחים ציבוריים ולכן בואו נעצור כאן את התכנון, תלכו לתב"ע תגדילו את עוצמות הבנייה, תגדילו את כמות הרכבים ותתנו איזו גינה באזור או גן ילדים נוסף. אני מנסה להבין זה ההצעה שלך?

אריאל קמנקוביץ': או פתרון תחבורתי של חניון שהכניסה אליו לא מבר"ש רידינג.

ליאור שפירא: הפתרון אתה יכול לעשות עכשיו, אני מנסה להבין. זאת ההצעה שלך?

אריאל קמנקוביץ': אני לא אומר לעירייה איזה תב"ע לקדם, זה שטח של בעלי הזכויות בעל עניין נוסף זאת עיריית תל אביב שהיא מן הסתם תקדם את התב"ע הזאת. הבקשה להיתר לא נותנת מענה לצרכי ציבור קיימים.

ליאור שפירא: אתה בדקת שיש מחסור של שטחי ציבור?

אריאל קמנקוביץ': נניח לפי פרוגרמה תכנונית של העירייה, אני אעבור לנקודה חשובה נוספת, יש פלישה מסיבית של המתחם בו מבקשים היתר למתחם שלנו, בבקשה להיתר היא סומנה במפה מצבית, מסומן גבולות מגרש, מסומן איזו פלישה, היא מונעת מבעלי הזכויות להשתמש ברכוש שלהם, אין באמת מחלוקת קניינית. אבל, בסמכותך כגוף רישוי לדרוש כתנאי לבקשה להיתר בנייה, לבצע הריסה של אותה פלישה. הוועדה המקומית משתמשת בדבר הזה. דבר נוסף, בבקשה להיתר לא הצלחנו לראות האם קיים רוב הנדרש בחוק לאותה בקשה, מדובר בבניין משותף, לא בבית משותף מורכב. את הדיירים בפיכמן 2 מטרידה הבנייה. בהתאם לפסיקה שקובעת שבית משותף צריך רוב מכלל הבניין ולא רק מאותם 3 בניינים, לא מתקיימים תימוכין קניינים בהתאם לפסק דין אייזן ופסק דין בני אליעזר ולכן גם בעניין הזה, על הוועדה המקומית לסרב לבקשה. אנחנו סבורים שצריך לדחות את הבקשה.

ליאור שפירא: מה שאתה אומר, מטריד אותי שהפרויקט לא נותן שטחים ציבוריים, נעצור כרגע את התכנון, תלכו לתב"ע, תגדילו את מקומות החנייה.

אריאל קמנקוביץ': יש פלישה מסיבית של המתחם בו מבקשים מבקשי ההיתר, זה סומן במפה מצבית, מסומן גבולות מגרש בצהוב, ויש איזו פלישה היא מונעת מבעלי הזכויות למשתמש, אין מחלוקת קניינית. אבל בסמכות כגוף רישוי לדרוש כתנאי לבקשה להיתר בנייה, לבצע הריסה של אותה פלישה. אנחנו בבקשה להיתר לא הצלחנו האם קיים רוב בחוק לאותה בקשה, מדובר בבניין משותף, לא בבניין משותף מורכב, כלומר גם הבניין הרביעי שהוא לא חלק מהבקשה. בהתאם לפסיקה שקובעת שבמקרה של בית משותף צריך רוב מכלל בעלי הזכויות בבניין, בהעדר הרוב הזה, לא מתקיימים תימוכין.

רמי רביב: אני גר ברש 3 כבר 25 שנים, המגרש שנמצאים 1-3-5 יש זכויות משותפות.

ליאור שפירא: הרחבתם את הדירות שלכם.

רמי רביב: אנחנו הרחבנו את הדירות שלנו לפני 25 שנים. אנחנו מעוניינים להשתתף בפרויקט הזה.

ליאור שפירא: הם לא, ואתה החלטת שכן. צריך רוב מספר דיירים לפרויקט הזה שרוצים את זה.

חיים סבי: אנחנו שמענו את זה רק לפני שנה וחצי. אנחנו גם כן הרחבנו את הדירות שלנו. אני בדעה אם נותנים לי מה שמגיע לי, לא להפריע לאף אחד. אנחנו בנינו ממ"דים, מבנה נגד רעידות אדמה. אני מתנגד, כי יש חברה שבאמצע החיים שלי לא נותנים לי לחיות. ב2022 היה להם בקשה תיק פתוח, טל אלחנן, הוא סגר להם את הבקשה, אם אתה בונה מעל 50 יחידות דיור.

אבי בנסון: ברש 3 - קומת קרקע. ועד הבניינים שם, חלקה יחידה המשותפת לכל הבניינים, יוצא מצב שגוזרים לנו מקווי גבול של קווי המגרש. יוצא מצב שמעשית זה לא בר ביצוע, כל בניין קרוב אחד לשני, המשתפים הם עד קצה כל מגרש. כל פעולה יצטרך לשבת עם הכלים הכבדים שלו בתוך המגרש שלנו. רוצים לעשות בנייה, נקים תוכנית חדשה עם היזם הזה, אם יזם אחר, דואג לאיחוד הבנייה. ראינו את הפרסומים ופינו לחלק מהדיירים.

יהודית שי: אנחנו אחרונים שהרחיבו בבניין ברש 3. אם הייתי מעלה על דעתי שאין מצב שבהמשך לא יעשו משהו כזה, פשוט הייתי יושב אחרת, לא ראיתי את האופציה הזאת. אנחנו מקווים להצעות נוספות. אין לי התנגדות עקרונית לבקשה.

מירב אמיר: אני לא רוצה לחיות באתר בנייה, רוב הדיירים מעדיפים להצטרף, אך לא הצלחנו להגיע לקו השווה. השאלה אם יש ליזם נכונות לעשות את זה.

מירי כספי: ברש 3: 4 בניינים על אותה חלקה, ו-3 מתעלמים מבניין אחד שעומד באמצע. אם היה תכנון מראש, לא היינו מתנגדים לתוכנית הזאת. מראש לא פנו לחלק מבעלי הזכויות באותה חלקה. אנחנו מקווים שיקחו את המצב הקיים שאחוז מסוים של דירות שהן יותר גדולות.

ליאור שפירא: אם תתארגנו, תעשו את זה לבד, אני יאשר לכם לעשות. 3 הבניינים מנסים שנים על גבי שנים לעשות משהו, כתוצאה מכך זה הקטין את הזכויות שלהם, אם הייתם בתוך, הייתם מקבלים יותר.

איטה פורטנוי: היזם לא פונה לבניין ה-4, הבעייה ש-17 דירות הרחיבו ולכן זה אולי נראה שאלה הרחיבו זה כבר לא כלכלי. אני מאוד אשמח אם יבואו שהעירייה בטוח רוצה שכולם יהיו מרוצים. זה לא פרויקט הוגן.

ליאור שפירא: אני מקבל את עמדתך, אני שואל במה את נפגעת? תעשי את זה עם יזם אחר. מה הבעייה עם זה?

אליעזר מטקוביץ: יזם לבד לא ילך על בניין אחד בלבד.

שי לי: הבעייה ש-17 דירות הרחיבו ולכן אולי זה היה נראה שאלה הרחיבו זה כבר לא כלכלי. אני אשמח שאם העירייה רוצה שכולם יהיו מרוצים, שתבואו עם תוכנית ל-4 הבניינים. אני רוצה לדבר על ברש 7 - בכל תקופת עבודת המרתפים, אם צריך לפנות בן אדם נכה שגר בבניין, איך נגיע לבניין 3?

ליאור שפירא: אם נחליט כל הדברים האלה יקבלו פתרון.

אינה טל: אני ממשרד ענת בירן, הבקשה כאמור מתגלגלת הרבה מאוד שנים, התחילו מבניין אחד ולאט לאט התאחדו עם 2 הבניינים הנוספים, הבקשה הזאת מונחת כיום, בקשה מתוקנת ומצומצמת על מנת לעמוד בהוראות מסמך המדיניות. לעניין התימוכין הקנייניים של הבקשה הזאת, זה לא נכון שאין תימוכין קנייניים מצודקים לפחות 90% חתומים מכל אחד מהבניינים. זה מתייחס למצב שבו מתחייב חיזוק של בניינים שהם כמו בית משותף מורכב. לעניין חוק חיזוק יש הסדר בחוק שמבקשים היתר מכוח תוכנית חיזוק, מכח תמא 38, הבחינה היא ברמת המבנה ולא ברמת החלקה, למען הזהירות אומרים כדי לעקל על היישום ההסדר המוצא בחוק ניתן להתייחס לגבי מבנה או אגף בבית מורכב, ולכל אחד יש כניסה משותפת ומוכרז כבית מורכב ובין אם לאו, כאילו הוא היה בית משותף נפרד, כאילו הם בעלי הדירות וזאת ההסכמה. זה חשוב שיש לבקשה הזאת תימוכין מוצדקים. לעניין ההרחבות של בר"ש 3, אני הבנתי כי יש מספר דירות שהורחבו, אבל יש הרבה יותר מ-2014, כבר שהיה ניתן לעשות הרחבה מכוח תמא 38, החליטו בעלי הדירות לקדם בקשה להיתר לפי תוכנית ההרחבות, ויתרה מכך הדיירים בבניינים שהיום מבקשים את ההיתר לא התנגדו, אני לא רציתי להגיד את זה, אז חברי אמר את זה שצריך לדחות את ההתנגדויות שלהם. לעניין חוק חיזוק בתיים משותפים אומר החוק שניתן להתייחס אליהם כמבנה נפרד, כל עוד אין בביצוע העבודה במבנה כדי לפגוע מזכויותיו של בעל הדירה במבנה או באגף אחר, מאחר וכל התכנון הוא יחסי וגם לעמוד במסמך המדיניות, אנחנו בדקנו שאנחנו מוסיפים 12 דירות בכל בניין וגם היה ממומש גם אם ניקח את הפוטנציאל אנחנו מגיעים ל-48 יחידות דיור. כמובן לעניין תקן חנייה אנחנו עומדים בתקן החנייה. ולעניין החריגה פלישה, כתבנו שאין שום פלישה, אין שום בעייה הבקשה מתוכננת בקוי הבניין.

ירון לובינסקי: ברש 5 - ממובילי הפרויקט הזה כבר 15 שנה, בכל 15 שנים פניתי תמיד לחברים בברש 3 והצעתיהם להם להצטרף, גם כשהפרויקט היה בניין יחיד, ואחר כך עוד 2 בניינים, וגם אז הצעתי, המגרש יהיה כולל. חלקם רצו להצטרף, הגענו לאיזשהו מצב, אנחנו מבקשים שהבקשה תאושר.

מצטרפת חברת המועצה חן אריאלי.

אריאל קמנקוביץ: אנחנו עומדים על הפרשנות שננקטה בהתנגדות גם בנוגע לסוגיית הרוב הנדרש ובאיזה תנאים. גם בפרשנות מסמך המדיניות של העירייה, לגבי הפלישה אנחנו שמחים לשמוע שהיזם מוכן להסיר אותה. אבל כמובן גבולות הפלישה ידועים הם מסומנים. בבקשה שלכם במפה המצבית מסומן בצורה מאוד ברורה איפה בדיוק עובר גבולות של החלקה של המתנגדים לכן הדברים ברורים.

אליעזר מטקוביץ: בניין תקוע על מנת להפר את התקיעות של הבניין צריך לחשוב על משהו אחר. הצעה קונקרטית.

עמ' 55

מידע: 24-00745 רישוי: 25-0581 ת.בניין: 2016-007

דוב מילר: יש בעייה של 2 רמפות, הם רוצים לבנות 2 רמפות במספר 5 ו-7. כבר יש רמפה אחת תיכנס מבית 5 והרמפה השנייה מ-7 זה ברמה שלא ניתן לעשות.

ליאור שפירא: אני לא מעריך שזה מה שיקרה.

דוב מילר: קו בניין קדמי, 3.85 ביקשתי הבלטה בקו בניין קדמי, סורבתי, אז הם גם לא צריכים לקבל את ה-3.85. שתיים, גובה הם טוענים שהם בונים 6.65 קומות, מגיעים לתוכנית צל, הם בונים יותר מ-18 מ' גובה.

ליאור שפירא: הזכויות שם זה 7.65.

דוב מילר: הם לא עשו השגה בפנטהאוזים, בקו הצפוני שלהם הם היו צריכים לסגת 2 מ'.

אבי בנסון: אני לא מכיר פנייה שהוא פנה אלינו, ולא ידעתי על הדבר הזה. אני יודע שאתם לא מתעסקים רק ברמה התכנונית. לעשות בנייה מחדש על כל החלקה, בצורה אחידה.

המדיניות העירונית היא מה לעשות שהמחוקק קבע דאז שתמא 38 ניתן לעשות, ואנחנו לא יכולים למנוע את זה.

מירי כספי: אני הייתי בקשר עם ירון כשזה היה רק ברש 5, ניסינו עם היזם הקודם, וזה לא הלך וירדנו מזה. אני הייתי עם נציגה מבנין 3, מאז הם לא פנו אלינו. לגבי למה שאמרת שנעשה את זה לבד, בנפרד, הרחוב יהיה רק כניסה לחניות.

ליאור שפירא: בואו נניח לרגע, שאנחנו צריכים לעשות חניונים, הם יכולים לצפות את הבניינים מבחוץ. אני מניח שלא נאפשר עוד מקומות חנייה.

מירי כספי: היזם גם יודע שיש לו עוד זכויות כדי שנצטרף. אתם חוסמים אותנו, אם נרצה לעשות מרתף, בעצם אנחנו מרגישים שאנחנו חסומים מכל הצדדים.

דב מילר: אפשר זמן יותר קצר למצוא יזם אחר שכולם יהנו. לעשות תוכנית משותפת, לפצות אותם, ולחשב משהו שישתלם לכולם. מה קורה שאני מוצא בעתיד יזם, מה שאני שומע שזה לא משתלם כלכלית, הוא מבטיח חנייה תת קרקעית, אז איך אפשר לצאת מהפלונטר הזה.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3

צוות התנגדויות מספר 0015-25-30 מתאריך 18/05/2026

לאחר שמיעת הצדדים, צוות ההתנגדויות ממליץ לקבל חלקית את ההתנגדויות, ולאפשר למבקשים להגיש תכנית מתוקנת (המחויבת בפרסום נוסף לפי סעיף 149) בתוך 90 ימים מיום קבלת ההחלטה, התואמת את מדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב, ובכללן:

1. אישור תכנית עיצוב למגרש כתנאי לאישור הבקשה בוועדה.
2. תכנון מרתף אחד עבור שלושת הבניינים, בחלקו הצפוני של המגרש, המשרת את שלושת הבניינים הכלולים בבקשה, עם רמפה אחת דו נתיבית, בנפח הבניין. התכנון לא יפגע בחלק היחסי של הבניין שאינו משתתף (ברש 3), וכן יציג אפשרות חיבור עתידי לבניין הנ"ל, באופן שיאפשר שימוש עתידי לכל הבניינים בחלקה.
3. עמידת הבקשה ביתר הוראות תמ"א 38, תב"ע החלות, תקנות החוק, ההנחיות המרחביות ומסמכי המדיניות החלים על המגרש.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לקבל חלקית את ההתנגדויות, ולאפשר למבקשים להגיש תכנית מתוקנת (המחויבת בפרסום נוסף לפי סעיף 149) בתוך 90 ימים מיום קבלת ההחלטה, התואמת את מדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב, ובכללן:

1. אישור תכנית עיצוב למגרש כתנאי לאישור הבקשה בוועדה.
2. תכנון מרתף אחד עבור שלושת הבניינים, בחלקו הצפוני של המגרש, המשרת את שלושת הבניינים הכלולים בבקשה, עם רמפה אחת דו נתיבית, בנפח הבניין. התכנון לא יפגע בחלק היחסי של הבניין שאינו משתתף (ברש 3), וכן יציג אפשרות חיבור עתידי לבניין הנ"ל, באופן שיאפשר שימוש עתידי לכל הבניינים בחלקה.
3. עמידת הבקשה ביתר הוראות תמ"א 38, תב"ע החלות, תקנות החוק, ההנחיות המרחביות ומסמכי המדיניות החלים על המגרש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

אהוד עמרם: הבקשה הוגשה עם כמה סטיות ממדיניות תמא 38, עם 2 מרתפים נפרדים, 2 כניסות למרתף זה סטייה מהמדיניות. כמו כן, יש סטיות נוספות, הבקשה הייתה בדיון בצוות ההתנגדויות.

ליאור שפירא: 4 בניינים, יש שם בניין מספר 3, הוא עשה הרחבות כתוצאה מזה הוא לא היה מעוניין להשתתף בפרויקט של 2 הבניינים, וחווה דעת לא לתת היתר. בסופו של דבר, הפחתנו את זכויות הבנייה, היו התנגדויות מצד אלה שעשו הרחבות. אם בניין 3 היה משתתף הם היו מקבלים יותר זכויות. תודה רבה לצוות המקצועי שעשה כאן מאמצים רבים ועבודה מקצועית.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

- לקבל חלקית את ההתנגדויות, ולאפשר למבקשים להגיש תכנית מתוקנת (המחויבת בפרסום נוסף לפי סעיף 149) בתוך 90 ימים מיום קבלת ההחלטה, התואמת את מדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב, ובכללן:
1. אישור תכנית עיצוב למגרש כתנאי לאישור הבקשה בוועדה.
 2. תכנון מרתף אחד עבור שלושת הבניינים, בחלקו הצפוני של המגרש, המשרת את שלושת הבניינים הכלולים בבקשה, עם רמפה אחת דו נתיבית, בנפח הבניין. התכנון לא יפגע בחלק היחסי של הבניין שאינו משתתף (ברש 3), וכן יציג אפשרות חיבור עתידי לבניין הנ"ל, באופן שיאפשר שימוש עתידי לכל הבניינים בחלקה.
 3. עמידת הבקשה ביתר הוראות תמ"א 38, תב"ע החלות, תקנות החוק, ההנחיות המרחביות ומסמכי המדיניות החלים על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1833	תאריך הגשה	29/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	דיזנגוף 93	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7091/19	תיק בניין	0187-093
מס' תב"ע	219, 3616 א, 58, 9077, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	560.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א"י. ריל התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ג'וליאן לוי	תל חי 10, תל אביב - יפו 6433410
עורך ראשי	יאיר זיק	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	רפאל כהן	מירון 21, ראשון לציון 7547121
מורשה חתימה מטעם המבקש	טטרו דניאל	הורדים 6, גבעתיים 5340121

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

תוספות ושינויים לפי תכנית רובע 3 בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מסחר ומרתף, עבור 16 יח"ד שחיוזקו נדרש מפני רעידות אדמה , הכוללים: בכל הבניין: חיזוקים מסביב לקונטור הקומה, תוספת מעלית ופירים טכניים בשטח הלובי המשותף, ותוספת מסתורי כביסה לדירות. מרתף: בניית מאגר מים וחדר משאבות בצמוד לגבול מגרש אחורי. תוספת חיזוקים מסביב לקונטור המרתף הקיים, שימוש חורג מהיתר ממחסן ל 2 משרדים פרטיים, וסידור מקלט משותף, ושטח נלווה למסחר. קרקע וקומה א-ג: שינויים פנימיים בדירות. קומה ד: השלמת בניה בחלקו האחורי של הבניין ותוספת 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת. קומה ה: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים עבור 4 יח"ד עם שיפור מיגון ותוספת מרפסות בחזית קדמית ואחריות. גג חלקי: תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסות גג בחזית ופרגולה ומרפסת גג בעורף ופרגולה. גג עליון: בחלקו הקדמי שטח פרטי המוצמד לדירה מתחת ובריכת שחיה פרטית עם חדר מכונות צמוד. בחלקו האחורי מערכות טכניות, מעבים וקולטים. בחצר: פירוק ארונות בצמוד לגבול מגרש צפוני, הקמת גדרות עם נישות טכניות, ונישה לאפשה בחצר האחורית. חזיתות: שינויים בפתחי חלונות ופירוק מעבים וקירוי מעל מרפסות. לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרצף, המכיל 23 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)
--

עמ' 58

מידע: 24-00654 רישוי: 24-1833 ת.בניין: 0187-093

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מסחר (חזית מסחרית) ומרתף. 16 דירות קיימות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
05-0390	20/03/2005	06-0347	29/03/2006	א. תוספת 2 יח"ד בקומת הביניים ע"י חלוקת שטח היציע הקיים בחלק הקדמי של המסחר ל-2 דירת מגורים בנות 2 חדרים כל אחת. פיתוח שטח המגרש ונטיעת 2 עצים חדשים בתחום המגרש. ב. שימוש חורג מיעוד של מסחר ליעוד של מגורים בחלק הקדמי של קומת הביניים.
05-0670	24/05/2005	06-0246	30/03/2006	שינויים בבניין מגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית מעל מרתף, הכוללים: חלוקת דירה אחת בקומה הראשונה, מעל קומת הביניים, ל-3 יחידות דיור בנות 2 חדרים וחדרי שירות כ"א. סגירת מרפסות מקורות בחזיתות הקדמית והצדדית. הוספת מסתורי כביסה ומזגנים בצד הדרומי ושינוי מיקום מסתור למכלוני אשפה בחצר. פתרון ל-2 מקומות החניה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 28 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י בעלי זכות בנכס והמבקשים, ולכל בעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב, והתקבלה התנגדות.**

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	השלמת קומה ד' קיימת ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב דיזנגוף:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי:	3.00 מ'	2.45 מ' - קיים + חיזוק	
לאחור:	5.00 מ'	5 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן) בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	ללא הרחבת דירות קיימות בקומות הטיפוסיות בהתאם למותר	
מספר יחידות דיור ברחוב מסחרי: שטח דירה:	8 יח"ד לפי 519 מ"ר שטחים כוללים (בקומת ההשלמה ובקומת התוספת) בהתאם למפתח 65 מ"ר 47 מ"ר מינימלי	7 יח"ד בהתאם למותר	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	3.25 מ'	
מרפסות בקומות הקיימות: חזית קדמית לרחוב: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות בעורף: בקומות התוספת:	לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטיה ניכרת לתכנית 3616 א'. סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. 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 ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בהתאם למותר בהתאם למותר בקונטור המרפסות הקיימות בקונטור המרפסות הקיימות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת מרפסות בחזית הקדמית:	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	בקונטור המרפסות הקיימות	
בנייה על הגג: שטח הגג: תכסית : נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות 65% משטח הגג בקונטור המותר 3.00 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	בהתאם לקיים 65% 4.40 מ' 4.5 מ' בהתאם למותר	
מצללה על הגג: נסיגות ממעקה הגג גובה	לא יפחת מ - 1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	בהתאם למותר	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחייה 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	בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עפ"י תקנות הבטיחות. - גובה הברירה לא יעלה על גובה מעקה הגג המותר		
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	בהתאם למותר	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	בהתאם למותר	
עיצוב החזית המסחרית	החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה / סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוויר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.	בהתאם למותר	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			
קומת הקרע:	שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת	בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות הקיימות:	העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים יהיה מינימלי תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה.	בהתאם למותר	
בקומות התוספת:	סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת תתוכנן בהתאמה למקצב העמודים הקיים ותאושר בחלקה הצידי של החזית בלבד.	בהתאם למותר	
בקומת גג חלקית חדשה:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	בהתאם למותר	
מרפסות:	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	בהתאם למותר	
חומרי גמר	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג יכנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	בהתאם למותר	
	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	בהתאם למותר	
	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם למותר	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1 קיימת וחצרות אנגליות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	2 משרדים מקלט משותף שטח נלווה למסחר. השטח בהתאם למסחר בקרקע. מאגר מים וחדר מכונות	שינוי שימוש ממחסן למשרד לפי ע1. פורסמה הקלה.
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	מתוך היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = X מ"ר	16%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
בריכות שחיה	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

1. הוצג אישור לאי שימוש בעוגנים. 2. הוגש כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה. 3. הוגש אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב מקדמי לבניה ירוקה והתאמה לת"י 5281 4. הוגש נספח חישוב זכויות מתכנית הרבעים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שינוי שימוש חורג כלפי היתר במרתף ל2 משרדים למקצוע חופשי לפי ע1

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניע לאשר, שכן שינוי השימוש בהתאם לתכנית ע1.

תאריך הודעה אחרונה: 22/01/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עידן פורת -	הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בשל גריעת שטח ויחידת המקלחת מדירתי (מס' 3) לטובת דירה (מס' 5). להלן הנימוקים להתנגדות: (1) ע"פ הסירטות שהגיש היזם בבקשה להיתר רואים במפורש ששטח יחידת המקלחת נגרעה מדירתי לטובת דירה מס' 5, לרבות פתיחת דלת מדירה 5 ליחידת המקלחת שלי. (2) היזם השיב לי בכתב לפניי כשנה כי לא יגרע שטח משטח דירתי ושהדבר אינו חוקי. ומאיך לא שלח לי שום הודעה בנדון. (3) לא נתתי הסכמתי לגריעת שטח מדירתי, ולא חתמתי ליזם על שום מסמך. נודע לי על גריעת שטח מדירתי ע"י מומחה בתחום לפניי כיומיים. (4) בשל קוצר ראייה ונכות צמיתה של 100 אחוז נזקקתי לעזרת אנשים בתיכתובות בנדון. (5) בשל שטח דירתי הקטן גריעת שטח זו פוגעת בזכויות הקניניות שלי באופן מהותי ביותר, דבר המנוגד לחוק. (6) מין הדין והצק להיעתר לבקשתי זאת ולדחות על הסף את גריעת השטח מדירתי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הוגשה התנגדות ע"י בעל הנכס, עידן פורת, ב 9.4.26, בשל "גריעת שטח יחידת המקלחת מדירתי 3 לטובת דירה מס' 5. 1. נערכה בדיקה ולא נמצא כי מוצע שינוי בדירה של המתנגד. חוסר ההבנה נובע מכך שבשרטוט הדירה הקיימת לא הוצג חדר השירותים. 2. עורך הבקשה ציין על גבי מפרט הבקשה שאין נגיעה בדירות הקיימות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 22.06.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.06.2026**חוות דעת לנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 מ -15.6.26 תכנית אדריכלית שנטענה ב -15.6.26**

הבקשה כוללת : תוספת קומות ובהם 7 יחידות דיור חדשות בשטח עד 120 מ"ר ומשרדים בשטח 115 מ"ר במרתף בנוסף ל - 15 יחידות הקיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

8.9 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקם חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

עמ' 65

מידע: 24-00654 רישוי: 24-1833 ת.בניין: 0187-093

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקם חניה לרכב נכים
0 מקום חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חסר:

8.9 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקם חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים
8 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין מקום להסדר מקומות חניה הדרושים

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8.9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.03.2025

בית משותף, ובו 23 דירות ושטח מסחרי של כ-250 מ"ר. מוצג מסתור אשפה בקו המגרש האחורי ובו:
3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

בשל מגבלות המגרש הבנוי מאושר מיקום המסתור באחורי המגרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.07.2024

אין עצים במגרש ובסביבתו.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: לא רלוונטי.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.03.2025

הוטען אישור פיקוד העורף לפטור ממיגון.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 26.02.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 09.03.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוידק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה וממידות משטחי תפקוד מול המעלית בקומת הקרקע ובקומות החדשות
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני ריטמן 11.05.2026

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 10.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית מצב בשטח. בביקורת אחרונה שנערכה במקום בתאריך 09/10/2024 לבדיקת תלונה שקיבלנו מדיירים
הבניין, נמצא כי

1. בקומת הקרקע, בתת חלקה 9 ותת חלקה 8 - קיימות דירות.
2. בקומה ג, במקום תת חלקה 18, קיימת חלוקת דירות ל-4 יחידות דיור עם 4 מטבחים וחדרי אמבטיה (במציאות
קיימות 4 דלתות כניסה), מספרים יחידות בפועל: 19-22. (בתכנית הבקשה מסומנים 4 כניסות עם חדר אמבטיה
בכל חדר).
3. בחלק הדרום מזרחית של המסחר הקדמית, (מסומנת בתכנית כמסחר קיים 7) במציאות המסעדה בקיימת
בשטח הכולל שטחים של תת חלקה 7 (חנות מסחר קיים מס' 5) ותת חלקה 6 (חנות מסחר קיים מס' 4). בין 3
תת חלקות הנ"ל הרסו 2 קירות הפרדה, המסומנים בתכנית של קומת הקרקע כקיימים.
4. אין אפשרות לבדוק את המצב השימוש של משרדים 1 ו-2 (ח"מ 1) בקומת מרתף.
תכנית הבקשה הייתה מתוקנת מספר פעמים.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 06.05.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. אדריכל תיקן את הבקשה לפי הערות ודרישות שלנו. טרם התחילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 24.09.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 19 בגוש 7091 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

סומן זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות.

מגירה 2000:

1. הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

עמ' 67

מידע: 24-00654 רישוי: 24-1833 ת.בניין: 0187-093

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.

2. חתמו כתב התחייבות רשום זיקת הנאה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 12.08.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לפי תכנית רובע 3 בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מסחר ומרתף, עבור 16 יח"ד שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
בכל הבניין: חיזוקים מסביב לקונטור הקומה, תוספת מעלית ופירים טכניים בשטח הלובי המשותף, ותוספת מסתורי כביסה לדירות.
מרתף: בניית מאגר מים וחדר משאבות בצמוד לגבול מגרש אחורי. תוספת חיזוקים מסביב לקונטור המרתף הקיים, שימוש חורג מהיתר ממחסן ל 2 משרדים פרטיים, וסידור מקלט משותף, ושטח נלווה למסחר.
קרקע וקומה א-ג: שינויים פנימיים בדירות.
קומה ד: השלמת בניה בחלקו האחורי של הבניין ותוספת 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת.
קומה ה: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים עבור 4 יח"ד עם שיפור מיגון ותוספת מרפסות בחזית קדמית ואחורית.
גג חלקי: תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסות גג בחזית ופרגולה ומרפסת גג בעורף ופרגולה.
גג עליון: בחלקו הקדמי שטח פרטי המוצמד לדירה מתחת ובריכת שחיה פרטית עם חדר מכונות צמוד.
בחלקו האחורי מערכות טכניות, מעבים וקולטים.
בחצר: פירוק ארונות בצמוד לגבול מגרש צפוני, הקמת גדרות עם נישות טכניות, ונישה לאפשה בחצר האחורית.
חזיתות: שינויים בפתחי חלונות ופירוק מעבים וקירוי מעל מרפסות.
- לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרצף, המכיל 23 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 8.9 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן

3. לדחות את ההתנגדות שכן אין שינוי בשטח דירת המתנגד.

4. לאשר ולקבל את החלטתו של הנציב לפטור למידות מעלית נגישה וממידות משטחי תפקוד מול המעלית בקומת הקרקע ובקומות החדשות.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	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

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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 09/06/2024 שמספרו 202400654 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

#	התנאי
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 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 8.9 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:**

שמעון ברנשטיין: אני מבקש להתייחס ולהקריא את ההתנגדות של מר עידן פורת לבקשה שמופיעה כמובן בדפוס. הכנסנו את ההתנגדות לבקשה בחנו אותה והחלטנו לא לקבל אותה.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה ודוחים את ההתנגדות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

1. לאחר את הבקשה לתוספות ושינויים לפי תכנית רובע 3 בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מסחר ומרתף, עבור 16 יח"ד שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
בכל הבניין: חיזוקים מסביב לקונטור הקומה, תוספת מעלית ופירים טכניים בשטח הלובי המשותף, ותוספת מסתורי כביסה לדירות.
- מרתף: בניית מאגר מים וחדר משאבות בצמוד לגבול מגרש אחורי. תוספת חיזוקים מסביב לקונטור המרתף הקיים, שימוש חורג מהיתר ממחסן ל 2 משרדים פרטיים, וסידור מקלט משותף, ושטח נלווה למסחר.
- קרקע וקומה א-ג: שינויים פנימיים בדירות.
- קומה ד: השלמת בניה בחלקו האחורי של הבניין ותוספת 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת.
- קומה ה: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים עבור 4 יח"ד עם שיפור מיגון ותוספת מרפסות בחזית קדמית ואחריות.

גג חלקי: תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסות גג בחזית ופרגולה ומרפסת גג בעורף ופרגולה.

גג עליון: בחלקו הקדמי שטח פרטי המוצמד לדירה מתחת ובריכת שחיה פרטית עם חדר מכונות צמוד. בחלקו האחורי מערכות טכניות, מעבים וקולטים.

בחצר: פירוק ארונות בצמוד לגבול מגרש צפוני, הקמת גדרות עם נישות טכניות, ונישה לאפשר בחצר האחורית.

חזיתות: שינויים בפתחי חלונות ופירוק מעבים וקירוי מעל מרפסות.

לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרצף, המכיל 23 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

2. לאחר השתתפות בקרן חנייה עבור 9.83 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן

3. לדחות את ההתנגדות שכן אין שינוי בשטח דירת המתנגד.

4. לאחר ולקבל את החלטתו של הנציב לפטור למידות מעלית נגישה וממידות משטחי תפקוד מול המעלית בקומת הקרקע ובקומות החדשות.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן

#	תנאי
	LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 09/06/2024 שמספרו 202400654 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 9.83 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0754	תאריך הגשה	09/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	הפרדס 9	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6215/294	תיק בניין	0269-009
מס' תב"ע	1, 9077, 58, 3616 ע	שטח המגרש	510.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בלה שפין	הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536
בעל זכות בנכס	בלה שפין	הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	אלכסנדר אוסטינוב	גרטרוד עליון 5, ראש העין 4841014

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי הנמצא בעורף קומת המרתף ולשינויים פנימיים, בבניין למגורים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית ומרתף.

מצב קיים:

בניין למגורים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית ומרתף וחדר מכונות בגג. 15 יח"ד קיימות

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		21	1955	בניין למגורים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית ומרתף וחדר כביסה בגג. במרתף- מקלט ומחסן. 15 יח"ד.
13-0707	15/04/2013	13-1121	11/05/2014	פיר עבור מעלית פנימית בחלל המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות, לא כולל מפלס הגג. שינוי בחדר המדרגות והפיכת חדר הכביסה על הגג לחדר מכונות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 16 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י בעל הנכס ולכל בעלים שלא חתמו בוצע פרסום לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
------	------	-------	-----------

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	סעיף 2.1.9. מרתפים אשר נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות (כגון מחסן וכיו"ב), הכל לפני תחילת תכנית "ע"-מרתפים (28.11.1985), רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.	משרדים לבעלי מקצוע חופשי. לפי רישום בנסח טאבו, שטח בו השתמש הנ"ל נמצא בבעלות פרטית.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
גובה תקרה מינימלית (נטו) בחלל המיועד למטרה עיקרית מותר: 2.50 מ'	X		מוצע: 2.50 מ'

הערות נוספות:

1. בתנחת קומת המרתף מסומנת גישה דרך החצר המשותפת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של משרד מקצוע חופשי לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית ע1

תאריך הודעה אחרונה: 25/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבי לחיאני - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, שי גיזנפלד - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536	1. המבקשת אינה בעלת דירה בבניין ואינה מתגוררת בו, אלא מחזיקה במחסן בלבד אותו רכשה. 2. חוסר שקיפות - המבקשת פעלה בחוסר שקיפות מוחלט כלפי דיירי הבניין. רק בדיעבד נודע לדיירים על כוונתה, לאחר שהעירייה פעלה באקראי בעניין. 3. פגיעה באופי המגורים של הבניין- הבקשה לשינוי ייעוד

#	מתנגדים	נימוק
		מהווה חריגה מהותית מאופי הבניין, המיועד למגורים בלבד. 4. פגיעה בשוויון ובאיזון הכלכלי בין בעלי הזכויות - השינוי המבוקש הופך נכס שערכו הכלכלי המקורי נמוך (מחסן) לנכס בעל ערך גבוה משמעותית (יחידת משרד/עסק), ובכך מאפשר לבעלת המחסן להפיק רווח כלכלי ניכר 5. פגיעה ברכוש המשותף- שינוי הייעוד עלול להביא לשינוי מהותי באופן השימוש ברכוש המשותף 6. פגיעה אפשרית בהתחדשות עירונית עתידית.
2	אסנת יקירה - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, מיה גלזר - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, נירה לוין - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536	1. המבקשת אינה בעלת דירה בבניין ואינה מתגוררת בו, אלא מחזיקה במחסן בלבד אותו רכשה. 2. חוסר שקיפות - המבקשת פעלה בחוסר שקיפות מוחלט כלפי דיירי הבניין. רק בדיעבד נודע לדיירים על כוונתה, לאחר שהעירייה פעלה באקראי בעניין. 3. פגיעה באופי המגורים של הבניין- הבקשה לשינוי ייעוד מהווה חריגה מהותית מאופי הבניין, המיועד למגורים בלבד. 4. פגיעה בשוויון ובאיזון הכלכלי בין בעלי הזכויות - השינוי המבוקש הופך נכס שערכו הכלכלי המקורי נמוך (מחסן) לנכס בעל ערך גבוה משמעותית (יחידת משרד/עסק), ובכך מאפשר לבעלת המחסן להפיק רווח כלכלי ניכר 5. פגיעה ברכוש המשותף- שינוי הייעוד עלול להביא לשינוי מהותי באופן השימוש ברכוש המשותף 6. פגיעה אפשרית בהתחדשות עירונית עתידית.
3	אסף רוזן - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, גדעון אגוזי - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, יובל חסון - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, ירדן זילברשטיין - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, נועם אבישי - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, נירה לוין - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, רם סלע - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536, שירן צור - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536	1. המבקשת אינה בעלת דירה בבניין ואינה מתגוררת בו, אלא מחזיקה במחסן בלבד אותו רכשה. 2. חוסר שקיפות - המבקשת פעלה בחוסר שקיפות מוחלט כלפי דיירי הבניין. רק בדיעבד נודע לדיירים על כוונתה, לאחר שהעירייה פעלה באקראי בעניין. 3. פגיעה באופי המגורים של הבניין- הבקשה לשינוי ייעוד מהווה חריגה מהותית מאופי הבניין, המיועד למגורים בלבד. 4. פגיעה בשוויון ובאיזון הכלכלי בין בעלי הזכויות - השינוי המבוקש הופך נכס שערכו הכלכלי המקורי נמוך (מחסן) לנכס בעל ערך גבוה משמעותית (יחידת משרד/עסק), ובכך מאפשר לבעלת המחסן להפיק רווח כלכלי ניכר 5. פגיעה ברכוש המשותף- שינוי הייעוד עלול להביא לשינוי מהותי באופן השימוש ברכוש המשותף 6. פגיעה אפשרית בהתחדשות עירונית עתידית.
4	גדעון אגוזי - קרן המוסיקה 5, כפר סבא 4464718, חדזה אגוזי - קרן המוסיקה 5, כפר סבא 4464718	מדובר בבניין ישן מאוד. הדיירים סובלים מרעש גדול או קטן מכל קומה. הבניין נבנה למגורים בלבד וכל שינוי ייפגע בזכויותינו על הקרקע.
5	רון בירן - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536	1. המבקשת אינה בעלת דירה בבניין ואינה מתגוררת בו, אלא מחזיקה במחסן בלבד אותו רכשה. 2. חוסר שקיפות - המבקשת פעלה בחוסר שקיפות מוחלט כלפי דיירי הבניין. רק בדיעבד נודע לדיירים על כוונתה, לאחר שהעירייה פעלה באקראי בעניין. 3. פגיעה באופי המגורים של הבניין- הבקשה לשינוי ייעוד מהווה חריגה מהותית מאופי הבניין, המיועד למגורים בלבד. 4. פגיעה בשוויון ובאיזון הכלכלי בין בעלי הזכויות - השינוי

עמ' 75

מידע: 22-03285 רישוי: 25-0754 ת.בניין: 0269-009

#	מתנגדים	נימוק
		המבוקש הופך נכס שערכו הכלכלי המקורי נמוך (מחסן) לנכס בעל ערך גבוה משמעותית (יחידת משרד/עסק), ובכך מאפשר לבעלת המחסן להפיק רווח כלכלי ניכר 5. פגיעה ברכוש המשותף- שינוי הייעוד עלול להביא לשינוי מהותי באופן השימוש ברכוש המשותף 6. פגיעה אפשרית בהתחדשות עירונית עתידית.
6	רם סלע - הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536	מדובר בבנין ישן מאוד שדייריו סובלים ממטרדים רבים בעיקר רעש. הנכס לא מתאים לשמש מעבר לשימוש הנוכחי. (גן ילדים לדוגמא יהיה מטרד נוראי)

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. המבקשת בעל מחסן ולפי נסח הטאבו חלק מבעלי הנכס. 2,4,5, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות 3. שינוי השימוש בהתאם להוראות תכנית ע'1. 6. שינוי השימוש לא פוגע בהתחדשות.	מומלץ לא לקבל
2	1. המבקשת בעל מחסן ולפי נסח הטאבו חלק מבעלי הנכס. 2,4,5, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות 3. שינוי השימוש בהתאם להוראות תכנית ע'1. 6. שינוי השימוש לא פוגע בהתחדשות.	מומלץ לא לקבל
3	1. המבקשת בעל מחסן ולפי נסח הטאבו חלק מבעלי הנכס. 2,4,5, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות 3. שינוי השימוש בהתאם להוראות תכנית ע'1. 6. שינוי השימוש לא פוגע בהתחדשות.	מומלץ לא לקבל
4	השימוש המבוקש תואם תכנית ע'1, ככל וישנם מטרדים כגון רעש, יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל
5	1. המבקשת בעל מחסן ולפי נסח הטאבו חלק מבעלי הנכס. 2,4,5, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות 3. שינוי השימוש בהתאם להוראות תכנית ע'1. 6. שינוי השימוש לא פוגע בהתחדשות.	מומלץ לא לקבל
6	השימוש המבוקש תואם תכנית ע'1, ככל וישנם מטרדים כגון רעש, יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 23.03.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 27.10.2025

הבקשה כוללת: תוספת שימוש- משרד בחצי מרתף הקיים ששטחו 65 מ"ר

דרישת התקן: 0.54 מקומות חניה לרכב פרטי (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

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

חסר: 0.54 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה : פתרון חלופי להסדר **0.54** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.03.2026

18.3.26 מוצג 2500
הוצגה נישא קיימת לאשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 23.01.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
התוכנית תואמת את המצב בנכס
אישור בדיעבד הנכס משמש כיום לקלינקה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי לצמיתות, הנמצא בעורף קומת המרתף בבניין למגורים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית.
 2. לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.54 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
 3. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 1. המבוקש בהתאם להוראות ע1.
 2. הועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור משרד הבריאות
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	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

התנאי

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי

1 אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי

1 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.54 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי לצמיתות, הנמצא בעורך קומת המרתף בבניין למגורים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית.
 2. לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.54 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
 3. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 1. המבוקש בהתאם להוראות ע1.
 2. הועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
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	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

עמ' 78
מידע: 22-03285 רישוי: 25-0754 ת.בניין: 0269-009

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.54 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

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	24-1851	תאריך הגשה	30/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פרגולה	

כתובת	ועידת קטוביץ 20	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/910	תיק בניין	0554-018
מס' תב"ע	122, 3729, 50, 907, סי-די, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	329.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שירי ארטשטיין	ועידת קטוביץ 20, תל אביב - יפו 6230422
בעל זכות בנכס	שירי ארטשטיין	ועידת קטוביץ 20, תל אביב - יפו 6230422
עורך ראשי	מיטל שחר	הילדסהיימר 22, תל אביב - יפו 6230524
מתכנן שלד	ישראל לוי	ארבל 12, ראשון לציון 7547412

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים ותוספות לקוטג' בת 2 קומות, הכוללים: מרתף: תוספת שטח נלווה לדירה בצמוד לגבולות מגרש צד ואחורי עם גישה דרך מדרגות פנימיות, ממ"ד וחצר אנגלית. קרקע: מדרגות ירידה למרתף. גג: הרחבת חדר יציאה לגג ושינויים פנימיים, הרחבת פרגולה בצמוד לבנייה על הגג. חצר עורפית: ג'קוזי, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי והצדדי, שינויים בפיתוח שטח, גינן ונטיעות.

מצב קיים:

קוטג' בת 2 קומות. הבניין בנוי בקירות משותפים עם המגרשים הסמוכים.
--

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		674	1950	לבניין 2 קומות וגדר.
		16-0479	2016	שינויים ביח"ד קריימת (קוטג') בת 2 קומות במחצית המגרש הצפוני. 1. בקומות קיימות: סגירת מרפסות בחזי אחורית. 2. בקומה א' תוספת חדר מחוזה. 3. בניית חדר יציאה לגג. 4. בחצר- הריסת גדר קדמית ובניית גדר חדשה עם שער ונישות לאשפה, גז.
15-0704	29/03/2015	16-0479	11/07/2016	שינויים ביח"ד קיימת (קוטג') בת 2 קומות במחצית המגרש הצפוני הכוללים: 1. במפלסי הקומות הקיימות (קרקע + א'): סגירת

עמ' 80

מידע: 24-00380 רישוי: 24-1851 ת.בניין: 0554-018

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מרפסות מקורות בחזית אחורית בקומת הקרקע ע"י חלונות הזזה ובקומה א' בבנייה קשה, בקומה א' - תוספת חדר מחוזק לצורכי מיגון, שינויים בחלוקה פנימית ובחזיתות. 2. בניית חדר יציאה לגג הקשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות והקמת פרגולות ממתכת ועץ מעל מרפסות גג צמודות. 3. בחצר: הריסת גדר קדמית ובנייתה מחדש הכולל הסדרת שער כניסה ונישות לאצירת אשפה ולבלוני גז, שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 2 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י בעלי תת חלקה 2, ולכל בעלים שלא
חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצע פרסום לפי סעיף 149, **והתקבלו התנגדויות.**

**תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 50, 3729 א' - רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום הכרזה, בתחום
תכניות לבניה נמוכה (תכנית 122)**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות :	2 + קומת גג חלקית לפי רובע 4 לקוטג' שזה לפי סעיף 4.1.3 ג. (3)	2 + קומת גג חלקית	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם למותר	
בנייה על הגג:	לפי סעיף 4.1.4		
שטח הגג:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	40 מ"ר, בהתאם למותר	
נסיגה לחזית קדמית:	3.00 מ'	3 מ' בקוטג'ים תותר גמישות במיקום חדר היציאה לגג בכפוף לעמידה בתכנית המותרת, והתאמת הבניה לחזיתות הקיימות ולבניה קיימת על גג צמוד	
גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים):	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	4.40 מ' כולל גובה קולטן	
מצללה על הגג:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות ממעקה הגג	לא יפחת מ - 1.20 מ'	1.2 מ'	
גובה	גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	2.88 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	בקוטג' קומה 1	1	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ח. משחקים וממ"ד	
שטחים נלווים / ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	מחוץ לקונטור הבית מבוקש תוספת של כ 53.5 מ"ר (שטח קונטור הקיים בקרקע כ 61.5 מ"ר)	הוראות התב"ע המרתף יהיה בקונטור הבית. פורסמה הקלה.
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	משטח הדירה	
חלחול	85% משטח המגרש	15% חלחול	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
שטח המצללה		X
חלחול		X
ג'קוזי		X

הערות נוספות:

1. ללא עוגנים

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	קלה לניצול שטחים נלווים בקומת המרתף עבור דירת מגורים, בשטח קומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית, בתוספת ממ"ד, ומחוץ לקו הבניה של קומת הקרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר את המרתף המבוקש מחוץ לקונטור המבנה הקיים שכן, זה אינו פוגע בשטח החלחול, מאפשר את חיזוק המבנה הקיים בין 2 קירות משותפם ללא פגיעה בשכנים, ובהתאם להקלות שאושרו

#	התייחסות
	באזור.

תאריך הודעה אחרונה: 16/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בועז קאשי - פרידמן דוד הרב 17, תל אביב - יפו 6230317, סיגלית קאשי - פרידמן דוד הרב 17, תל אביב - יפו 6230317	1. בנייה בחצר האחורית של ביתי כרוכה ברעש, אבק ורעידות של הקרקע, כל אלה יפגעו בהכרח בסיכויי החלמתי ויערערו את מצבי הנפשי, כך שמבחינתי לא מדובר במיטרד זמני אלא, בהליך בעל השלכות קריטיות ארוכות טווח. (מסמכים רפואיים ימסרו לפי דרישה), לפיכך אני מבקש לדחות את מועד התחלת הבנייה. 2. אבקש הבהרות איך מתכוונים לבצע את העבודה ואיך מתכוונים להגיע לחצר האחורית שכולה מוקפת בתים ללא מעברים לחצרות.
2	עמיר טורטון - ועידת קטוביץ 18, תל אביב - יפו 6230420, רחל טורטון - ועידת קטוביץ 18, תל אביב - יפו 6230420	1. הגבהת החצר ב-50 ס"מ, ללא תמיכה בצד הגובל במגרש שלנו (קטוביץ 18) - לא ברור לאן תתנקז החצר ומה ימנע מהאדמה או המים מלגלוש לחצר שלנו. 2. לא ברורה ההפרדה בין החצרות ואיך משאירים גדר קיימת ויוצקים מתחתיה קיר. נראה כי חסר תכנון קיר המפריד בין המגרשים. 3. הירידה למרתף צמודה לקיר הבית שלנו שממוקם בו חלון. יש חשש שקירוי הירידה למרתף יחסום את האור, האוויר והמבט מהחלון הקיים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מבוקש הקלה להוראות התכנית לעניין בניה מחוץ לקונטור הבית, ובוצע פרסום שניתן לאשר. 2. ביצוע העבודות בפועל מתואם באישור תחילת עבודות.	מומלץ לא לקבל
2	1. גובה החצר בהתאם להנחיות המרחביות. הגבהת החצר האחורית היא בהתאם למותר. קיים שטח חלחול לניקוז המים. 2. מתוכננת גדר חדשה בצד הצפוני של המגרש ובעורף המגרש בהתאם להנחיות המרחביות. בצד הדרומי אין שינוי בגדר מעץ שכן, אם תהיה נגיעה בגדר היא תצטרך להיות מונמכת לגובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות התכנון. 3. המדרגות והקירוי בנויות בתוך הדירה ובהמשך לקיר המשותף הקיים. לא ניתן לפתוח פתחים בקיר משותף.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 08.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 25.07.2024)**

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 910 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לקוטג' בת 2 קומות, הכוללים:**
מרתף: תוספת שטח נלווה לדירה בצמוד לגבולות מגרש צד ואחורי עם גישה דרך מדרגות פנימיות, ממ"ד וחצר אנגלית.
קרקע: מדרגות ירידה למרתף.
גג: הרחבת חדר יציאה לגג ושינויים פנימיים, הרחבת פרגולה בצמוד לבנייה על הגג.
חצר עורפית: ג'קוזי, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי והצדדי, שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות.

2. **לדחות את ההתנגדויות שכן, הגבהת החצר ושינוי הגדרות עומד בהנחיות ובתקנות התכנון, וכן בניה בקרקע בהמשך לקיר המשותף הקיים בהתאם להוראות תכנית 3729א.**

כולל ההקלות הבאות:

1. **ניצול שטחים נלווים בקומת המרתף עבור דירת מגורים, בשטח קומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית, בתוספת ממ"ד, ומחוץ לקו הבניה של קומת הקרקע.**

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

התנאי
לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי
1 הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר

תנאים לתעודת גמר

התנאי
1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 04/04/2024 שמספרו 202400380 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3 השלמת 8 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.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לקוטג' בת 2 קומות, הכוללים:
מרתף: תוספת שטח נלווה לדירה בצמוד לגבולות מגרש צד ואחורי עם גישה דרך מדרגות פנימיות, ממ"ד וחצר אנגלית.
קרקע: מדרגות ירידה למרתף.
גג: הרחבת חדר יציאה לגג ושינויים פנימיים, הרחבת פרגולה בצמוד לבנייה על הגג.
חצר עורפית: ג'קוזי, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי והצדדי, שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הגבהת החצר ושינוי הגדרות עומד בהנחיות ובתקנות התכנון, וכן בניה בקרקע בהמשך לקיר המשותף הקיים בהתאם להוראות תכנית 3729א.

כולל ההקלות הבאות:

1. ניצול שטחים נלווים בקומת המרתף עבור דירת מגורים, בשטח קומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית, בתוספת ממ"ד, ומחוץ לקו הבניה של קומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 04/04/2024 שמספרו 202400380 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת 8 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.

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.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1863	תאריך הגשה	21/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	

כתובת	יהודה המכבי 97, דרך נמיר מרכזי 119	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6106/309	תיק בניין	0502-097
מס' תב"ע	תמ"א 3729/50, 540, 856, סי-די, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	692.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	יעקב ירדני	עוזיאל 5, תל אביב - יפו 6233305
בעל זכות בנכס	אריאל זילבר	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
בעל זכות בנכס	אלטה מלכה עובדיה	סנה משה 5, תל אביב - יפו 6930106
בעל זכות בנכס	נורית יהודה	עוזיאל 6, תל אביב - יפו 6233306
בעל זכות בנכס	אילן יהודה	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
בעל זכות בנכס	דנה לרר	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
בעל זכות בנכס	עדו נבו	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
בעל זכות בנכס	שחר אסף	שלומציון המלכה 20, פתח תקווה 4927188
בעל זכות בנכס	לונה טיאנו	אהרונסון שרה 12, רמת גן 5229312
בעל זכות בנכס	שושנה זילבר	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
בעל זכות בנכס	גילית דגן	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
בעל זכות בנכס	מרגרט מחלב	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
בעל זכות בנכס	לינה לובומירובה בן דוד	יהודה המכבי 97, תל אביב - יפו 6230040
עורך ראשי	שחף זית	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	רימון צדיק	14 2398,
מיופה כח מטעם המבקש	שאול לוטן	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעל ליבני לוטן	בוסתנאי 30, רמת השרון 4722413

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל קומת מרתף עבור 33 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות), הכולל:

1. בקומת המרתף: חדר שנאים, חדר אופניים, 29 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכולי.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז, 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר

- פרטית מוצמדת.**
3. **בקומות 1,2,3,4,5,6,7:** בכל קומה 4 יח"ד. 3 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. בקומה 7 מקורות מרפסות הגזוזטרה הפונות לחזיתות הראשיות בפרגולה בבניה קלה.
4. **בקומה 8 (קומת גג חלקית):** 2 יחידות דיור בקומה. עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה, מסתור כביסה וממ"ד לכל יח"ד.
5. **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, בשטח גג משותף עם גישה מהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
6. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
7. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת לכיוון דרך נמיר ורחוב יהודה מכבי וחצרות פרטיות במרווחי הצד הצפוני והמערבי, משטחים מרוצפים, חניות אופניים. פילר חשמל במרכז הרצועה המגוננת בחזית לרחוב יהודה המכבי, גמל מים בצמוד לקן המגרש הצדדי הצפוני.

מצב קיים:

בניין מגורים בן קרקע + 3 קומות ובו 15 יח"ד קיימות.

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- חדר שנאים עם רצפה כפולה	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.75 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים דירתיים / חניית אופניים / חללים טכניים	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (33) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	29 מחסנים. שטח 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.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 28.12.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-09/12/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש עם 33 יחידות דיור (32 יחידות בשטח עד 120 ו-1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 33.3 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 33 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

33 מקומות חניה לאופניים (17 בחדר אופניים בקומת המרתף ו-16 בשטח הפיתוח)

חסרים:

- 33.3 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים

נתונים:

- לפי תב"ע 540 חל איסור גישת כלי רכב מדרך נמיר. (סעיף 4-א בתב"ע "מטרת התכנית היא מניעת גישה למגרשים הפונים לדרך חיפה וקביעת גישה אלטרנטיבית למגרשים אלו כמסומן בתסריט")
- חוות הדעת של אגף התנועה בתיק המידע: "אין כניסת רכבים למגרש מרחוב יהודה המכבי ומרחוב דרך נמיר עקב נת"צ".

חוות דעת:

מאחר והמגרש הנ"ל הנו מגרש פינתי, ניתן היה לאשר גישה אליו כדרך אלטרנטיבית מרחוב יהודה המכבי (בהתאם להוראות תב"ע 540), עם זאת, חל איסור על גישת כלי רכב פרטיים למגרש הנ"ל מאחר והוא הגובל בנת"צ בשתי חזיתותיו (דרך נמיר ויהודה המכבי), ולכן ניתן להחיל על המגרש את סעיף 12 בתקנות החניה, ולקבוע תקן חנייה 0.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

ניתנו תנאים טכניים

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 13,638.
 יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
 בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי לעצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 10,128 יינטעו עצים ברחבי העיר
 הוטען סקר אגרונום ובו 22 עצים במגרש וסביבותיו:
 עצים 6,7,8 הינם גדמים יבשים.
 14 עצים מבוקשים לכריתה מתוכם 4 בוגרים: עץ 12 בפיתוח. עצים: 18, 19, 22 בתחום מרתף מתוכנן.
 המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נוסף תנאי טכני לתחנה
 המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארכי תמר אלכסנדרה	3.00	15.00	3.00	כריתה	
2	ארכי תמר אלכסנדרה	3.00	11.00	2.00	כריתה	
3	ארכי תמר אלכסנדרה	4.00	16.00	3.00	כריתה	
4	ארכי תמר אלכסנדרה	2.00	11.00	3.00	כריתה	
5	ארכי תמר אלכסנדרה	2.00	12.00	1.00	שימור	
9	טויה מזרחית	6.00	9.00	3.00	כריתה	
10	טויה מזרחית	6.00	8.00	3.00	כריתה	
12	ארכי תמר אלכסנדרה	4.00	21.00	3.00	כריתה	1,440.00
13	ברוש מצוי טוטם	6.00	6.00	1.00	שימור	
14	ברוש מצוי טוטם	6.00	6.00	1.00	כריתה	
15	סיסם הודי	9.00	47.00	9.00	שימור	15,607.00
17	ברכיכטון הסלעים	7.00	33.00	4.00	שימור	8,891.00
18	פיקוס בנימיה	3.00	29.00	1.00	כריתה	3,803.00
19	פיקוס בנימיה	3.00	34.00	1.00	כריתה	5,227.00

עמ' 90

מידע: 22-00564 רישוי: 22-1863 ת.בניין: 0502-097

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	ארכי תמר אלכסנדרה	3.00	13.00	3.00	כריתה	
21	ארכי תמר אלכסנדרה	3.50	10.00	3.00	כריתה	
22	ארכי תמר אלכסנדרה	5.50	24.00	4.00	כריתה	3,168.00
23	פלפלון דנוי אלה	5.00	16.00	3.00	כריתה	
24	הדר קלמנטינה	3.00	12.00	4.00	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י ניקולאי קיינר 24.05.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים וללא שינוי בנישה יעודית ומוגנת בגבול מגרש-
קוטר 3"
חיבור ביוב - תקין הערה: ביטול חיבור קיים וביצוע חיבור חדש בתואי חדש- קוטר 6"
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.05.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 309 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

הגדר החורגת לחקת הדרך סומנה בצהוב להריסה.

תנאי לגמר:
הריסה בפועל של הגדר החורגת.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 17.05.2022)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס
מרתף אחד למחסנים - לכן אין צורך בדוח קרקע ותוכנית תנועתית מאושרת.

מהות הדיון הנוסף:

אישור שינויים שנדרשו בשלב בקרת התכן הכוללים:

1. בתת קרקע:

- הוספת חדר שנאים בעל רצפה כפולה,

- ביטול חדר דיירים,
- הוספת חדר אופנים,
- אישור 29 מחסנים דירתיים,
- הקטנת תוואי ותכסית המרתף.

2. בעל קרקע: שינוי בפיתוח:

- הוספת פיר לכניסת ציוד חדר שנאים, תא שיקוע ותא תפעול במפלס הפיתוח במרווח הקדמי לרחוב יהודה המכבי,
- שינוי מיקום מסתורי כביסה בפיתוח החצרות הפרטיות,
- שינוי תוואי נישא לבלוני גז,
- הוספת פירים לכניסת ויציאת אויר חדר השנאים בדופן הרצועה המפולשת,
- שינוי מיקום חניית אופנים בפיתוח.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה אושרה בתאריך 8/02/2023 ותוקנה בתאריך 26/03/2025.
בשלב בקרת תכן בוצעו שינויים הכוללים:

בתת קרקע: הוספת חדר שנאים בעל רצפה כפולה, ביטול חדר דיירים, הוספת חדר אופנים, אישור 29 מחסנים דירתיים, הקטנת תוואי ותכסית המרתף.

מעל הקרקע: שינוי בפיתוח: הוספת פיר לכניסת ציוד חדר שנאים, תא שיקוע ותא תפעול במפלס הפיתוח במרווח הקדמי לרחוב יהודה המכבי, שינוי מיקום מסתורי כביסה בפיתוח החצרות הפרטיות, שינוי תוואי נישא לבלוני גז, הוספת פירים לכניסת ויציאת אויר חדר השנאים בדופן הרצועה המפולשת, שינוי מיקום חניית אופנים בפיתוח.

לאור כך הבקשה נבחנה בשנית בדיקה מרחבית וגם ע"י תחנת תנועה וחנייה עבור שינוי במיקום חניית האופניים.

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

לתקן את החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 08/02/2023 ומתאריך 26/03/2025 ולאשר השינויים שנדרשו בשלב בקרת התכן הכוללים:

1. בתת קרקע:

- הוספת חדר שנאים בעל רצפה כפולה,
- ביטול חדר דיירים,
- הוספת חדר אופנים,
- אישור 29 מחסנים דירתיים,
- הקטנת תוואי ותכסית המרתף.

2. בעל קרקע: שינוי בפיתוח:

- הוספת פיר לכניסת ציוד חדר שנאים, תא שיקוע ותא תפעול במפלס הפיתוח במרווח הקדמי לרחוב יהודה המכבי,
- שינוי מיקום מסתורי כביסה בפיתוח החצרות הפרטיות,
- שינוי תוואי נישא לבלוני גז,
- הוספת פירים לכניסת ויציאת אויר חדר השנאים בדופן הרצועה המפולשת,
- שינוי מיקום חניית אופנים בפיתוח.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לעורך הגשתה למכון הבקרה
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
4	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע.לבני הנדסה אקוסטית סימוכין 2-101965 מתאריך 13.11.24 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.

5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה.

6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.

5 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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

7 תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,638 ₪.

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 אישור נת"ע
3	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 24.5.2026

#	התנאי
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
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	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	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
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
12	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ-40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
13	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.
14	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 13.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש עם 33 יחידות דיור (32 יחידות בשטח עד 120 ו-1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

זרישת התקן:

33.3 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

33 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

33 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

33.3 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

לא ניתן לאשר כניסת רכבים למגרש בשל הסיבות הבאות:

1. לפי תב"ע 540 חל איסור גישת כלי רכב מדרך נמיר. (סעיף 4-א בתב"ע "מטרת התכנית היא מניעת גישה למגרשים הפונים לדרך חיפה וקביעת גישה אלטרנטיבית למגרשים אלו כמסומן בתסריט")
2. חוות הדעת של אגף התנועה בתיק המידע: "אין כניסת רכבים למגרש מרחוב יהודה המכבי ומרחוב דרך נמיר עקב נת"צ".

חוות דעת:

מאחר והמגרש הנ"ל הנו מגרש פינתי, ניתן היה לאשר גישה אליו כדרך אלטרנטיבית מרחוב יהודה המכבי (בהתאם להוראות תב"ע 540) עם זאת, חל איסור על גישת כלי רכב פרטיים למגרש הנ"ל מאחר והוא הגובל בנת"צ בשתי חזיתותיו (דרך נמיר ויהודה המכבי), ולכן חל פטור מתקן חניה לפי תקנה 12 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 על הבקשה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
ניתנו תנאים טכניים
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 13,638.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי לעצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 10,128 יינטעו עצים ברחבי העיר
הוטען סקר אגרונום ובו 22 עצים במגרש וסביבותיו:
עצים 6,7,8 הינם גדמים יבשים.
14 עצים מבוקשים לכריתה מתוכם 4 בוגרים: עץ 12 בפיתוח. עצים: 18, 19, 22 בתחום מרתף מתוכנן.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נוסף תנאי טכני לתחנה
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארכי תמר אלכסנדררה	3.00	15.00	3.00	כריתה	0.00
2	ארכי תמר אלכסנדררה	3.00	11.00	2.00	כריתה	0.00
3	ארכי תמר אלכסנדררה	4.00	16.00	3.00	כריתה	0.00
4	ארכי תמר אלכסנדררה	2.00	11.00	3.00	כריתה	0.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	ארכי תמר אלכסנדרה	2.00	12.00	1.00	שימור	0.00
9	טויה מזרחית	6.00	9.00	3.00	כריתה	0.00
10	טויה מזרחית	6.00	8.00	3.00	כריתה	0.00
12	ארכי תמר אלכסנדרה	4.00	21.00	3.00	כריתה	1,440.00
13	ברוש מצוי טוטם	6.00	6.00	1.00	שימור	0.00
14	ברוש מצוי טוטם	6.00	6.00	1.00	כריתה	0.00
15	סיסם הודי	9.00	47.00	9.00	שימור	15,607.00
17	ברכיכטון הסלעים	7.00	33.00	4.00	שימור	8,891.00
18	פיקוס בנימיה	3.00	29.00	1.00	כריתה	3,803.00
19	פיקוס בנימיה	3.00	34.00	1.00	כריתה	5,227.00
20	ארכי תמר אלכסנדרה	3.00	13.00	3.00	כריתה	0.00
21	ארכי תמר אלכסנדרה	3.50	10.00	3.00	כריתה	0.00
22	ארכי תמר אלכסנדרה	5.50	24.00	4.00	כריתה	3,168.00
23	פלפלון דנוי אלה	5.00	16.00	3.00	כריתה	0.00
24	הדר קלמנטינה	3.00	12.00	4.00	שימור	0.00

מהות הדיון הנוסף

עדכון תחנת תנועה וחניה ותיקון סעיף 2 להחלטת ועדת המשנה מיום 8.2.23.

נימוקי הדיון הנוסף

במסגרת הבקשה התקבלה חוות דעת של תנועה וחניה ממכון הרישוי לעניין מספר מקומות החניה הנדרשים:

אישור פתרון חלופי להסדר 33.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן. בהתאם לכך הבקשה אושרה ביום 8.2.23 כולל השתתפות בקרן חניה.

לאחר פניית עורך הבקשה נערכה בדיקה חוזרת והתקבלה חו"ד מתוקנת.

להלן חוות דעת בוחנת תנועה ממכון הרישוי מ- 03/03/2025:

"אגף התנועה רשם בתיק מידע שאין כניסת רכבים למגרש מרחוב יהודה המכבי (נת"צ) ומרחוב דרך נמיר - ציר תנועה ראשי. המגרש גובל בנת"צ ובהתאם לחוות דעת אגף התנועה גישה כלי רכב פרטיים אלו אסורה.

האיסור נובע מאיסור על חציית נת"צ.

עקב כך, ניתן להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12

בתקנות החניה ולקבועה תקן חניה 0."

הבקשה מובאת לדיון בפני הועדה לאישור הבקשה לביטול תשלום לקרן חניה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

בהמשך למפורט לעיל, תיקון סעיף 2 להחלטת הוועדה ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתקנה 12 לתקנות החניה וביטול התשלום לקרן חניה.

ממצאים**מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)**

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל קומת מרתף עבור 33 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות), הכולל:

1. **בקומת המרתף:** חלל דיירים שיתופי, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכולי'.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית מוצמדת.
3. **בקומות 1,2,3,4,5,6,7:** בכל קומה 4 יח"ד. 3 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. בקומה 7 מקורות מרפסות הגזוזטרה הפונות לחזיתות הראשיות בפרגולה בבניה קלה.
4. **בקומה 8 (קומת גג חלקית):** 2 יחידות דיור בקומה. עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה, מסתור כביסה וממ"ד לכל יח"ד.
5. **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, בשטח גג משותף עם גישה מהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
6. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
7. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת לכיוון דרך נמיר ורחוב יהודה מכבי וחצרות פרטיות במרווחי הצד הצפוני והמערבי, משטחים מרוצפים, חניות אופניים. פילר חשמל במרכז הרצועה המגוננת בחזית לרחוב יהודה המכבי, גמל מים בצמוד לקן המגרש הצדדי הצפוני.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף. בכל קומה 3 יחידות דיור. סה"כ בבניין: 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
774	1957	להקמת בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף. בכל קומה 3 יחידות דיור. סה"כ בבניין: 12 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס (12 ת.ח) חתום עו"ד אורן ארדמן בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ובהתאם לחוזה/ הסכם לתמ"א 38 מול החברה.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) ולמדיניות נמיר לפי תנאים מגבילים 77-78 - המגרש פינת רחוב ראשי- דרך נמיר ורחוב יהודה המכבי שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1957
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 20 מתאריך 12.01.2023

מספר קומות: (ברחובות ראשיים)	מותר	מוצע	סטייה
8 + קומת גג חלקית	8 + קומת גג חלקית	8 + קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי לדרך נמיר	5.00 מ'	4.50 מ' *	

	3.50 מ' * 3.22 מ' 3.00 מ' בחזיתות הקדמיות לדרך נמיך ורח' יהודה המכבי – בהתאם.	4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי	קדמי לרחוב יהודה המכבי צדדי צפוני צדדי מערבי *בנייה מעבר לקו בניין קדמי
	בהתאם להוראות	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	<u>זכויות בנייה:</u> (תכנית נפחית)
	בהתאם להוראות	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (494 מ"ר)	<u>שטחי שירות:</u>
	33 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 65 3113/90 מ"ר = 35 יח"ד	<u>צפיפות:</u> (צפיפות ברחוב נמיר)
	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ' ברוטו	<u>גובה קומה:</u>
	בהתאם להוראות בהתאם להוראות בהתאם להוראות התקבל אישור מכון הרישוי תחנת תנועה וחניה. בהתאם להוראות	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. - בבניין פינתי אורך רצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' - תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש - תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים	<u>בינוי ופיתוח</u> <u>בקומת הקרקע:</u>

		הצדדיים והאחורי	
			קומות גג חלקיות:
	3.05 מ' לדרך נמיר	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית (כאשר יש הבלטה מקו הבניין הקדמי, ייבדק מקו הבניין ללא ההבלטה)	נסיגות ממעקה הגג
	2.10 מ' לרחוב יהודה המכבי	2.00 מ' - מקו החזית הנותרת.	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
			מרפסות:
	1.53 מ' בחזית לדרך נמיר 1.60 מ' בחזית לרח' יהודה המכבי	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם להוראות	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 396 מ"ר	שטח
	בהתאם להוראות	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם להוראות	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	מרפסות גג:
	בהתאם להוראות	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם להוראות	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים

עמ' 100

מידע: 22-00564 רישוי: 22-1863 ת.בניין: 0502-097

	בהתאם להוראות	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	בהתאם להוראות	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם להוראות	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	בהתאם להוראות	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם להוראות	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם להוראות	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	בהתאם להוראות	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	הוגש אישור התקשרות מקדמי	אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281	הוראות נוספות למתן היתר:
	בהתאם לנדרש	אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)	
	בהתאם לנדרש	נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	קומה אחת		
2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	2.30 מ'		
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/	מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, חלל דיירים שיתופי.		

עמ' 101

מידע: 22-00564 רישוי: 22-1863 ת.בניין: 0502-097

		שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
	בהתאם להוראות	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
לא ניתן לאשר. ניתן תנאי לתיקון	מבוקש מרתף בתכנית של כ- 86% משטח המגרש	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 588.20 מ"ר (15% שטח מחלחל = 103.80 מ"ר)	תכנית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
ראה הערה מס' 1		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
ראה הערה מס' 1 ראה הערה מס' 1		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישואות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. על פי המפלסים הנראים בתכנית קומת הקרקע ותכנית הפיתוח נראה כי הפיתוח במרווח הקדמי עומד בתנאים המגבילים לדרך נמיר. לא התקבל אישור מחלקת התכנון / אדריכל העיר לפיתוח המוצע טרם פתיחת הבקשה להיתר וכן חלה טעות גרפית בחתך 1-1 בו נראה כי מפלס התכנון גבוה ב-0.50 מ' ממפלס דרך נמיר, בשיחה עם עורך הבקשה התברר כי מדובר בטעות גרפית וכי נקבע מועד לפגישה עם אדריכל העיר בקרוב. על כן ניתן לאשר. ניתן תנאי טכני לתיקון טעות הגרפיקה ונפתחה תחנת תאום מול אדריכל העיר אחרי דיון. ותנאי לקבל אישורו.

חו"ד מכון רישוי**חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 08/09/2022**

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 33 יחידות דיור (32 יחידות בשטח עד 120 ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

33.3 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

33 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

33 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

33.3 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

חוות דעת: אגף התנועה רשם בתיק מידע שאין כניסת רכבים למגרש מרחוב יהודה המכבי (נת"צ) ומרחוב דרך נמיר - ציר תנועה ראשי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 33.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-

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

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

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות. ניתן תנאים טכניים

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה

של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 13,638.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

עמ' 103

מידע: 22-00564 רישוי: 22-1863 ת.בניין: 0502-097

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10,128 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. הוטען סקר אגרונום ובו 22 עצים במגרש וסביבותיו:
עצים 6,7,8 הינם גדמים יבשים. 14 עצים מבוקשים לכריתה מתוכם 4 בוגרים. עץ 12 בפיתוח. עצים: 18, 19, 22 בתחום מרתף מתוכנן.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נוסף תנאי טכני לתחנה

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארכי תמר אלכסנדרה	3.0	15.0	3.0	כריתה	
2	ארכי תמר אלכסנדרה	3.0	11.0	2.0	כריתה	
3	ארכי תמר אלכסנדרה	4.0	16.0	3.0	כריתה	
4	ארכי תמר אלכסנדרה	2.0	11.0	3.0	כריתה	
5	ארכי תמר אלכסנדרה	2.0	12.0	1.0	שימור	
9	טויה מזרחית	6.0	9.0	3.0	כריתה	
10	טויה מזרחית	6.0	8.0	3.0	כריתה	
12	ארכי תמר אלכסנדרה	4.0	21.0	3.0	כריתה	1,440
13	ברוש מצוי טוטם	6.0	6.0	1.0	שימור	
14	ברוש מצוי טוטם	6.0	6.0	1.0	כריתה	
15	סיסם הודי	9.0	47.0	9.0	שימור	15,607
17	ברכיכטון הסלעים	7.0	33.0	4.0	שימור	8,891
18	פיקוס בנימיה	3.0	29.0	1.0	כריתה	3,803
19	פיקוס בנימיה	3.0	34.0	1.0	כריתה	5,227
20	ארכי תמר אלכסנדרה	3.0	13.0	3.0	כריתה	
21	ארכי תמר אלכסנדרה	3.5	10.0	3.0	כריתה	
22	ארכי תמר אלכסנדרה	5.5	24.0	4.0	כריתה	3,168
23	פלפלון דנוי אלה	5.0	16.0	3.0	כריתה	
24	הדר קלמנטינה	3.0	12.0	4.0	שימור	

חו"ד נוספות חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 30/05/2022

חלקה 309 בגוש 6106 בבעלות פרטית. הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. הגדר החורגת לחלקת הדרך סומנה בצהוב להריסה. תנאי לגמר: הריסה בפועל של הגדר החורגת. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 17/05/2022

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס מרתף אחד למחסנים - לכן אין צורך בדוח קרקע ותוכנית תנועתית מאושרת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 33 יח"ד.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 33.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.**

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

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
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,638 ₪.
6. 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)

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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 על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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. הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ-40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
7. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
8. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 33 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 33.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	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
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,638 ₪.
6	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
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

#	תנאי
4	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
7	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
8	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-23-2 מתאריך 08/02/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 33 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 33.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401),

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים,
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן,
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,638 ₪,

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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 על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע ,
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	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	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך .
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
7	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
8	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0006-2 מתאריך 26/03/2025

בהמשך למפורט לעיל, לתקן סעיף 2 להחלטת הוועדה ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתקנה 12 לתקנות החניה וביטול התשלום לקרן חניה.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לתקן את החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 08/02/2023 ומתאריך 26/03/2025 ולאשר השינויים שנדרשו בשלב בקרת התכן הכוללים:

1. בתת קרקע:

- הוספת חדר שנאים בעל רצפה כפולה,
- ביטול חדר דיירים,
- הוספת חדר אופנים,
- אישור 29 מחסנים דירתיים,
- הקטנת תוואי ותכסית המרתף.

2. בעל קרקע: שינוי בפיתוח:

- הוספת פיר לכניסת ציוד חדר שנאים, תא שיקוע ותא תפעול במפלס הפיתוח במרווח הקדמי לרחוב יהודה המכבי,
- שינוי מיקום מסתורי כביסה בפיתוח החצרות הפרטיות,
- שינוי תוואי נישה לבלוני גז,
- הוספת פירים לכניסת ויציאת אויר חדר השנאים בדופן הרצועה המפולשת,
- שינוי מיקום חניית אופנים בפיתוח.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
4	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע.לבני הנדסה אקוסטית סימוכין-101965 מתאריך 13.11.24 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. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני

#	תנאי
	המגורים בסביבה הקרובה. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
5	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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,638 ט.
8	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת אישור נת"ע
3	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 24.5.2026
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
6	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
7	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

עמ' 111

מידע: 22-00564 רישוי: 22-1863 ת.בניין: 0502-097

#	תנאי
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
11	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
12	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
13	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.
14	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0833	תאריך הגשה	29/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	דיזנגוף 140	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/149	תיק בניין	0187-140
מס' תב"ע	1, 3616 א, 58, 9077 ע1	שטח המגרש	472.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיא עדן דניאל דביא	דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115
בעל זכות בנכס	גיא עדן דניאל דביא	דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115
עורך ראשי	רבקה זייטון	בגין מנחם 13, גבעת שמואל 5442111
מתכנן שלד	משה דניאלי	הרב גורן 7, ראשון לציון 7575307

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

שימוש חורג מחדר מים בשטח כ-9 מ"ר למשרד, בקומת מרתף של בניין מגורים .

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3.5 קומות עם חזית מסחרית וחדר מים חמים בהיתר בקומת מרתף.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 20 תת חלקות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י גיא עדן דניאל דביא (רשום כבעלים של תת חלקה 2 בשטח כ-9.25 מ"ר) - המבקשת ובעלת הזכות בנכס, במסגרת פרסום 149 נשלחו הודעות לכל בעלי זכות בנכס, והתקבלה התנגדות.

התאמה לתקנות:	כן	לא	הערות
גודל חדרים		X	כ-8.5 מ"ר בברוטו שטח זה אינו מהווה שטח סביר או פונקציונלי לשימוש משרדי
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X	מתוכנן בחלל זה מקלחת, אסלה וכיור, ללא הצגת פתרונות לאוורור החלל.
פיתוח שטח /גדרות		X	לא הוצג פתרון פיתוח שטח וניקוז בכניסה למשרד המבוקש

הערות נוספות:

מבוקש אישור לשימוש חורג מהיתר מחדר מים לשימוש כמשרד לבעל מקצוע חופשי, הצמוד לגרעין חדר המדרגות בקומת מרתף של בניין מגורים בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם חזית מסחרית.

הבקשה כוללת חלל המיועד למשרד וכן אזור רחצה צמוד.

- השטח הכולל (ברוטו) המבוקש לשימוש משרדי עומד על כ-9 מ"ר, החלל זה מחולק לחדר רחיצה עם שירותים, כיור ומקלחון בשטח כ-2.5 מ"ר ברוטו וחלל בשטח כ-5.40 מ"ר נטו. כמו כן לצורך הסדרת חלל המעפשר שימוש עיקרי מוצא הנמחתו רצפתו בכ-30 ס"מ. הכניסה לחלל לשטח הנדון מוצע מהחצר פתוחה המוצמדת לתת חלקה מס' 1 שבבעלות המתנגדת.

היסטוריית הבניין:

בתיק הבניין מצויים שרטוטים חלקיים והיתר מילולי לבניין הנדון, מיום 16.08.1936, עבור מבנה בן 3 קומות. בהמשך ניתן היתר בנייה מס' 938 מיום 08.04.1937, לשינויים ותוספות במבנה, ולפיו השטח שלגביו מתבקש השימוש החורג הוגדר כ"חדר מים" בקומת מרתף.

- לפי תשריט לרישום הבית כבית משותף, שבו הוגדר אותו שטח כ"מחסן".

התייחסות לתב"ע החלה:

בהתאם לסעיף 4.1.1(ב) לתכנית 3616א', בקומות המרתף יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית המתאר ע-1.

על פי סעיף 10(ב)(2) לתכנית ע-1, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים למקצועות חופשיים במרתף של בניין מגורים קיים, ובלבד שהמרתף נבנה בהיתר לשימוש כשטחי שירות לפני תחילת תכנית זו (28.11.1985), שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים, וכן גם במקרה שהמרתף מצוי בבעלות פרטית ואינו בבעלות כלל הדיירים.

לאור האמור, הבקשה לשימוש חורג מהיתר מס' 1022 בשטח המצוי בקומת המרתף לצורך שימוש משרדי, תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של בקשה לשימוש חורג מהיתר, בכפוף להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

גובה החלל המבוקש לשימוש עומד על 2.28 מ', ומבוקשת הנמכת רצפה לצורך עמידה בגובה מינימלי. לא הוצגו פתרונות תכנוניים מספקים לכניסה מהחצר, לרבות התאמת מפלסים, ניקוז, טיפול בתשתיות קיימות (כגון שוחות ובלוני גז) וחיבור תקין לשטח החוץ, וזאת שהכניסה המוצעת אינה מחדר המדרגות אלא מהחצר המשותפת.

הבניין נבנה בשנת 1937, ולפי תב"ע ע-1 אין דרישה לשטח מינימלי לשימוש חורג למשרד במבנים שנבנו לפני 1985.

יחד עם זאת, יש לבחון את התאמת השטח לשימוש המבוקש. במקרה זה, שטח של כ-5.40 מ"ר אינו מהווה שטח סביר או פונקציונלי לשימוש משרדי:

- המשרד המוצע אינו עומד בדרישות בסיסיות לשימוש משרדי תקני, לרבות מרחב עבודה מספק, שטחי מעבר נאותים והתאמה לריהוט משרדי סטנדרטי.
- שטח מינימלי מקובל למשרד עבור עובד יחיד עומד על כ-9 מ"ר (ברוטו), ובתכנון כולל נהוג להקצות כ-10 מ"ר ברוטו לעובד.
- משרד תקני נדרש לעמוד בתנאים בסיסיים של תאורה טבעית, מרחב עבודה מספק והתאמה לריהוט משרדי סטנדרטי. לצורך כך, על מידות החלל לאפשר הצבת שולחן עבודה תקני ברוחב של כ-160-180 ס"מ, וכן קיום מעברים חופשיים ונוחים ברוחב של כ-80-90 ס"מ. בהתאם לכך, נדרש כי רוחב חלל משרד בודד יעמוד על לפחות 2.5-3.0 מטר.
- בנוסף, יש להבטיח קיומו של מרחב עבודה תקין הכולל מרווחים תפקודיים לפני ואחרי שולחן העבודה, וכן התאמה לשימוש שוטף בכיסא משרדי ובארון אחסון.
- מעבר לכך, בבקשה לא הובהר אופי הפעילות המשרדית המוצעת, לרבות האם מדובר במשרד הכולל קבלת קהל והאם נדרשת שהיית מבקרים במקום. היעדר פירוט בדבר סוג המקצוע, היקף הפעילות ואופי השימוש בפועל אינו מאפשר בחינה תכנונית מלאה של התאמת החלל, לרבות הצורך בשטחי

המתנה, מרחבים נוספים ושטחי מעבר.
• הגישה למשרד המבוקש מתוכננת דרך שטח המוצמד לבעלת תת-חלקה מס' 1 (ו-3 ו-4), המתנגדת לאישור הבקשה.
- לפי הוראה בסעיף 10ג. "למרות האמור לעיל לא תתיר הוועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהם תנאים מספקים (איוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיוב') לקיום המשרדים.
לאור האמור, החלל שבו מבוקש שימוש משרדי אינו עומד בדרישות התכנוניות המינימליות, ולכן לא ניתן להמליץ על אישור השימוש בו כמשרד.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ חדר שירות/מים חמים לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הבקשה תיבחן על ידי הוועדה, לרבות ההתנגדויות שהוגשו והשלכות השימוש החורג על הסביבה והשימושים הסמוכים.

תאריך הודעה אחרונה: 01/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אווה גך - הירשנברג 7, תל אביב - יפו 6439311, אורי גך - הירשנברג 7ב, תל אביב - יפו 6439311	נימוקי ההתנגדות: 1. הבניינים ברחוב הירשנברג 7 וברחוב דיזנגוף 140 הינם עורפיים זה לזה, והמרחק ביניהם הינו מטרים בודדים בלבד. 2. הכשרת חדר מים קטנטן בעורף הבניין, כך שישמש משרד, תגרום למטרדים עבור דיירי הבניין הסמוך ולפגיעה בערך דירותינו: 2.1 לאור גודלו הזעיר של המשרד, סביר כי עובדי המשרד ומבקריו לא יגבילו את פעילותם לתחומו הבנוי של חלל המשרד, אלא יעשו שימוש גם בחלקו האחורי של הבניין לצרכים שונים, לרבות ניהול שיחות טלפון, שיחות פנים אל פנים, הפסקות מנוחה, הפסקות עישון וכיוב'. פעילויות אלו, שיתקיימו בתוך שטח סגור התחום מכל צדדיו על ידי בניינים, יגרמו למטרדי רעש, ריח וזיהום לדיירי הבניין הסמוך. 2.2 המדובר באיזור שמצוקת החניה בו חמורה ביותר, על פי הבקשה לשימוש חורג לא ניתן להכשיר עבור המשרד המבוקש חניה ייעודית וכתוצאה מכך עובדי המשרד והמבקרים בו יחמירו עוד יותר את מצוקת החניה החמורה דיה.

נימוק	מתנגדים	#
3. עקב המטרדים המתוארים יגרום מתן ההיתר לירידת ערך של הדירות הסמוכות למשרד, ובכללן דירתנו. די בכל אחד מן הנימוקים המפורטים לעיל כדי לדחות את הבקשה למתן היתר לשימוש חורג, לא כל שכן לאור משקלם המצטבר של נימוקים אלו ולאור כך, מתבקשת הועדה המקומית הנכבדת שלא להיעתר לבקשה למתן היתר לשימוש חורג של משרד בחדר המים ברחוב דיזנגוף 140 תל-אביב-יפו.		
שלום רב, אני בעלת תת חלקות 1,3,4 בביניין בדיזנגוף 140 ת"א, בקומת מרתף, אותה קומה שמר גאי דביר, יש לנו קיר משותף. אני מנהלת במקום, בית ספר למחול (רק לנשים) (ולילדים) וחנות לבגדי נשים מאז 1991. אני מתנגדת לחלוטין לשינוי יעוד מחדר מים למשרד. מ"ר דביר קיבל מבית המשפט זיקת הנאה בשעות מוגבלות דרך הגינה הפרטית שלי (שרשומה בטבוא) לחדר מים שלו ורק לזה. במשפט כבוד השופט יהשוע גייפמן פסק זיקת הנאה, בשעות מוגבלות, למר דביר מפנה שהוא הצהיר שישתמש לנכס שלו, אם אקבל שינוי יעוד מחדר מים למחסן, לאיכסון מחשבים. גם הובהר לו, במהלך המשפט, שאי אפשר להשכיר אותו למשהו אחר 1- זו פגיעה חמורה לפרטיות שלי, של התלמידות, הילדים והלקוחות שלי. לכל העסק. כל מסבים לסטודיו ישנם חלונות הפונות לחצר. כל מי שעובר בחצר רואה אותנו כשהשיעורים בתוך הסטודיו. כל יום ישנם גם שיעורים לנשים או של הילדים בגינה 2- מאז שקנה את הנכס, מר גביר משאיר את אותו במצב מוזנח, אין דלת, הכל הרוס יש מזיקים, עכברים.. התלוננתי המון פעמים לעירייה, המשטרה הגיעה מלא פעמים כי היו אנשים בפנים, אבל מ"ר גביר אף פעם לא טיפל בזה כי בגלל המצב המוזנח של הנכס הוא זוכה מפטור מארנונה. 3- במשפט השמאי קבע בדו"ח שלו שהזיקת הנאה, מוגבלת, לבן אדם אחד, למחסן, גורם לירידת ערך של הנכס שלי בלפחות חצי מיליון שקל. שינוי יעוד למשרד תהיה הרבה יותר גבוהה. 4- החדר מים של מ"ר גביר הוא 9,25 מ"ר ולא 11,330 מ"ר כמו שהוא הצהיר בבקשה שלו.. 5 - אין לו כניסה חופשית, זיקת הנאה מוגבלת בשעות מסוימות .. הוא יכול לעבור מ'א' עד ה' מהשעה 8:00 עד השעה 14:00 ימהשעה 16:00 עד השעה 19:00. היום ו' וערבי חג מהשעה 8:00 עד השעה, 14:00. ביום שבת אסור לו לעבור.	אליזבת בן דוד - דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115	2

#	מתנגדים	נימוק
		6 - בית המשפט קבע שזיקת הנאה המוגבלת, היא עבור מ"ר גאי דביר למתרת איכסון מחשבים ולא משרד או עסק. 7- לא מתקבל על הדעת שמשוה זר יעבור בן ילדים או נשים בשיעור, אני מתנגדת בכל הכוח לשינוי יעוד למשרד או כל עסק אחר. מאוד הייתי רוצה להעיד בפני הועדה כדי למסור עוד מסמכים אם צריך ולהעביר, לועדה, עוד יותר, עד כמה הפגיעה קשה. צירפתי החלטת בית המשפט. תמונות של החצר שלי ושל החדר מים של מ"ר גביר. בברכה אליזבת בן דוד
3	רחלי אהרון - ת.ד. 235, תל אביב - יפו 2356708	כל שינויי מהמצב הקיים יכול לגרום נזק לנכס עצמו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1 – קרבה בין הבניינים הוועדה מודעת לקרבה בין הבניינים ולעובדה שמדובר במרחב עירוני צפוף. עצם הקרבה, כשלעצמה, אינה מהווה עילה לדחיית הבקשה, אלא אם נוצר מפגע תכנוני מהותי. 2 – טענה למטרדים 2.1 שימוש מחוץ לחלל המשרד הטענה נרשמת. עם זאת, הדיון מתייחס לשימוש המבוקש במסגרת חלל המשרד בלבד. כל שימוש חורג מההיתר הינו עניין לאכיפה ואינו מהווה שיקול תכנוני מקדים. 2.2 מצוקת חניה מצוקת החניה באזור ידועה. היעדר אפשרות להקצאת חניה ייעודית אינו מהווה כשלעצמו עילה לדחיית שימוש חורג, ונבחן במסגרת האיוון התכנוני הכולל. 3 – טענה לירידת ערך טענה לירידת ערך אינה שיקול תכנוני במסגרת הדיון בבקשה, ואינה מצויה בסמכות הוועדה. הוועדה תבחן את כלל הטענות, כל אחת לגופה ובמשקלן המצטבר, בהתאם להוראות הדין ולשיקולים התכנוניים החלים.	מומלץ לא לקבל
2	1 – טענה לפגיעה בפרטיות ובאופי הפעילות הקיים הוועדה רואה לנגד עיניה את טענת המתנגדת בדבר פגיעה בפרטיות, אולם יש להבהיר כי שיקולי פרטיות וצניעות אינם מהווים כשלעצמם עילה תכנונית למניעת שינוי ייעוד, אלא אם מוכחת סטייה מהוראות התכנון החלות או יצירת	מומלץ לקבל חלקית

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	מפגע תכנוני מובהק. יחד עם זאת, הוועדה תבחן האם השימוש המבוקש ייצור תנועת אנשים החורגת מהיקף סביר לשטח המבוקש, והאם קיימת השפעה מהותית על המרחב הפרטי של המתנגדת. 2 – מצב תחזוקתי ירוד של הנכס מצב תחזוקתי ותברואתי ירוד של נכס מהווה עניין לאכיפה עירונית, פיקוח ותברואה, ואינו מהווה כשלעצמו נימוק תכנוני למניעת שינוי ייעוד. ככל שינתן היתר, הוא יותנה בהעמדת הנכס במצב תקין, סגור, בטיחותי וללא מפגעים, בהתאם לכל דין ולדרישות מחלקות העירייה הרלוונטיות. 3 – ירידת ערך הנכס טענת ירידת ערך נבחנת בפסיקה כטענה אזורית-קניינית ואינה שיקול תכנוני. הוועדה רשאית להתייחס להשפעה סביבתית כללית, אך אינה מוסמכת לדון בפיצוי בגין ירידת ערך, אשר מקומו בהליכים אחרים, ככל שקיימים. 4 – שטח החדר הפער הנטען בין שטח החדר בפועל לבין השטח המוצהר בבקשה ייבדק מול מסמכים רשמיים: תשריט מאושר, מדידות ומהות הרישום. 5 – זיקת הנאה ושעות מעבר מוגבלות קיומה של זיקת הנאה מוגבלת בשעות מהווה נתון קנייני-משפטי שמובא לידיעת הוועדה. הוועדה אינה מוסמכת להרחיב, לשנות או לפרש את זיקת ההנאה מעבר לאמור בפסק הדין. כל שימוש תכנוני שיאושר, אם יאושר, יהיה כפוף לזיקת ההנאה כפי שנקבעה בפסק הדין, וללא מתן זכויות מעבר נוספות. 6 – פסק דין והייעוד שנקבע בו (הרחבה) הוועדה מייחסת חשיבות מיוחדת לפסק הדין שניתן בעניין הנכס לפיכך, הוועדה תבחן את הבקשה תוך התייחסות ישירה לפסק הדין, ותשקול האם הבקשה לשינוי ייעוד אינה מהווה ניסיון לשינוי עקיף של תוצאה שיפוטית מחייבת. 7 – מדובר בשיקול שאינו תכנוני. 8 – הוועדה מבהירה כי החלטתה משקפת את העמדה המקצועית והתכנונית של הרשות המקומית, לאחר בחינת כלל הטענות והחומרים שהוצגו בפניה. ככל שמי מהצדדים אינו מסכים עם ההחלטה, עומדת בפניו הזכות להגיש ערר לערכאה המוסמכת, בהתאם להוראות הדין והמועדים הקבועים.	
מומלץ לא לקבל	טענה לנזק אפשרי לשינוי מהמצב הקיים הטענה מובאת לידיעת הוועדה. יובהר כי כל שינוי בנכס נבחן בכפוף לדרישות הנדסיות ותקני בטיחות. ככל שיינתן היתר, הוא יותנה בביצוע העבודות ללא פגיעה בנכס ובהתאם לאישורים הנדרשים על פי דין.	3

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 26.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.08.2025

הבקשה כוללת: תוספת שימוש- שימוש חורג מחדר מונה מים למשרד בשטח 25 מ"ר

דרישת התקן: 0.20 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

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

המלצה :

פתרון חלופי להסדר **0.20** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, למרות שלא מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.08.2025

מוצג מסתור אשפה קיים.

אין צפי לגידול משמעותי בנפח האשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 16.02.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

אין שימוש בנכס

הנכס תואם את התוכנית .

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בשטח כ-9 מ"ר בסה"כ, שכן:

1. מבוקש בניגוד להוראות (סעיף 10ג) תוכנית ע,1 החלה על המגרש, שכן החלל שבו מבוקש שימוש משרדי אינו עומד בדרישות התכנוניות המינימליות ולכן לא ניתן להמליץ על אישור השימוש בו כמשרד.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין פגיעה בפרטיות עקב הכניסה דרך השטח המוצמד למתנגדת בעלת תת חלקה מס' 1, ואי פירוט ייעוד המשרד המבוקש ולדחות שאר ההתנגדויות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

להקשיב לדיון

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1783	תאריך הגשה	23/12/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	הירקון 106, פרישמן 6	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי	
גוש/חלקה	6905/30	תיק בניין	0027-106	
מס' תב"ע	תמ"א 1/12, 44, 506, 60, 9077, 998, תמ"א 1/1	שטח המגרש	407.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שירלי מרים גרשת איזנשטיין	הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
מבקש	נועם אהרן גרשט מנחם	הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
מבקש	אילון בעמ	הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
בעל זכות בנכס	שירלי מרים גרשת איזנשטיין	הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
בעל זכות בנכס	נועם אהרן גרשט מנחם	הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
בעל זכות בנכס	אילון בעמ	הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
עורך ראשי	מיטל שחר	הילדסהיימר 22, תל אביב - יפו 6230524
מתכנן שלד	רמי שמש רחמים	חרושת 18, רמת השרון 4702519
מיופה כח מטעם המבקש	רנן גרשט	הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שינויים בבית מלון, בן 4 קומות הכוללים: - תוספת שני מהלכי מדרגות חירום חיצוניים, במרווחי הצד: 1. מהלך מדרגות מקומת הקרקע לקומת המרתף ולקומה א' 2. ממפלס קומה א' ועד מפלס קומת הגג מחומר קל - שינויים בחזיתות ; שינוי גודל הפתחים, והסדרת מעקה בטיחותי בקומת הגג העליונה. - בקומה ב': החלפת גגון קיים בהיתר לחומר קל ושינויים בחומרי הגמר של הפתחים.

מצב קיים:

על מגרש פיניתי, בין הרחובות פרישמן והירקון, קיים מבנה בית מלון, בן 4 קומות עם מקלט מרתף עליון, וחדר כביסה בגג.
--

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1156	1951	היתר לבניין בית מלון, בן 4 קומות מקלט ומחסן, מרתף עליון וגדר, בקומה ה' חדר כביסה.
		792	1953	שינויים פנימיים, בכל הקומות.
		539	1956	סידור קולנוע בקומת הקרקע

עמ' 121
מידע: 25-00687 רישוי: 25-1783 ת.בניין: 0027-106

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		521	1959	להקמת גגון, מעבר למעבר הדרומי.
		1030	1964	הקמת גגון למרפסת בקומה ב' וסגירתה.
92-1761	06/12/1992	93-0425	03/06/1993	שימוש חורג מקולנוע ל- 4 חנויות (ללא מזון) בשטח של כ- 911 מ"ר ולמשרד למקצוע חופשי בשטח של כ- 36 מ"ר בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 3 בעלים. הבקשה חתומה ע"י הבעלים שהם המבקשים של הבקשה.
--

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גגון	X	
מדרגות חירום	X	
בהתאם לתקנות : חלק ב' ; שימוש חורג והקלות - לפי תקנה 3 ותקנה 3(ד) : הקמת בניין עזר או חלק מבניין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהפורטים, להלן, לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית; (ד) מדרגות וכבשים בלתי מקורים, המשמשים כיציאת חירום בלבד בתוספת לבניין קיים ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים.		

הערות נוספות:

הבקשה הינה להוספת 2 מהלכי מדרגות חירום מחוץ לקווי בניין (עם הקלה של 10%), עפ"י חוק התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), תשפ"ג - 2023, חלק ב' : שימוש חורג והקלות, לפי תקנה 3 ותקנה 3(ד) : הקמת בניין עזר או חלק מבניין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהפורטים, להלן, לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית; (ד) מדרגות וכבשים בלתי מקורים, המשמשים כיציאת חירום בלבד בתוספת לבניין קיים ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים. יצוין כי, הבניין שנמצא בחלקה הצמודה, הוא בניין המשמש כמשרדים עם חזית מסחרית משנת 1967. המדרגות תוכננו שהמילוט יהיה לגג המבנה הצמוד למבנה המלון המרכזי. המבנה ממוקם בקו אפס, וקיים בהיתר, בנוי כך שאין מעבר מצד אחד של המגרש לצד השני. הירידה מגג המבנה היא בחלק האחורי, בתוך קווי הבניין. בפועל רוב המדרגות האחוריות נמצאות בקומת המרתף כך שאין בעיה להיצמד שם לקו אפס. לאור האמור אין מניעה לאשר את המבוקש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה מקו בניין צידי לצורך הקמת מדרגות חרום. בניה במרחק של כ 1 מ' במקום 3 המטרים המותרים.

#	הקלה
	ובחלק נמוך, המגיע לקומת המרתף, הצמדת המדרגות לקו אפס.
2	קו בנין צידי ברחוב פרישמן, בקשה להקלה של 10% בקו הבניין לצורך תוספת מדרגות חירום

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר תקנות סטייה ניכרת, שכן המבוקש גובל עם בניין משרדים
2	ניתן לאשר הקלה של 10% בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ולאפשר תכנון מיטבי של מדרגות החירום.

תאריך הודעה אחרונה: 12/02/2026 והתקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 25.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 25.03.2026

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 08.12.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרשתנו.
בניין במצב משיפוצים. במרפסת אחורית (חזית המזרחית) הרסו את הסגירה: חלונות וגג. טרם התחילו לבנות את גג וויטרינות חדשים כסגירת המרפסת ומסתור למזגנים המבוקשת בתכנית הבקשה.
מעקות בקומת הגג וגרם מדרגות החיצוני - טרם התחילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 05.11.2025)
פטור
פטור - הקמת מדרגות מחוץ לבניין הבקשה לא נוגעת בכלים סניטריים ואין שינוי בחיבורים לרשת העירונית
הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 04.11.2025)
פטור
מאחר ומדובר בתוספת מדרגות חירום, והמדרגות אינן בתחום ההפקעה, פוטרת מהצורך מהסדר קרקע
נכסים - (ע"י שירה כהן 13.11.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 30 בגוש 6905 בבעלות פרטית .

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

- לאשר את הבקשה לשינויים בבית מלון, בן 4 קומות הכוללים :
- תוספת שני מהלכי מדרגות חירום חיצוניים, במרווחי הצד:
1. מהלך מדרגות מקומת הקרקע לקומת המרתף ולקומה א'
2. ממפלס קומה א' ועד מפלס קומת הגג מחומר קל
- שינויים בחזיתות ; שינוי גודל הפתחים, והסדרת מעקה בטיחותי בקומת הגג העליונה.
- בקומה ב': החלפת גגון קיים בהיתר לחומר קל ושינויים בחומרי הגמר של הפתחים.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה מקו בניין צידי לצורך הקמת מדרגות חרום. בניה במרחק של כ 1 מ' במקום 3 המטרים המותרים.
ובחלק נמוך, המגיע לקומת המרתף, הצמדת המדרגות לקו אפס.
2. קו בנין צידי ברחוב פרישמן, בקשה להקלה של 10% בקו הבניין לצורך תוספת מדרגות חירום

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

- לאשר את הבקשה לשינויים בבית מלון, בן 4 קומות הכוללים :
- תוספת שני מהלכי מדרגות חירום חיצוניים, במרווחי הצד:
1. מהלך מדרגות מקומת הקרקע לקומת המרתף ולקומה א'
2. ממפלס קומה א' ועד מפלס קומת הגג מחומר קל
- שינויים בחזיתות ; שינוי גודל הפתחים, והסדרת מעקה בטיחותי בקומת הגג העליונה.
- בקומה ב': החלפת גגון קיים בהיתר לחומר קל ושינויים בחומרי הגמר של הפתחים.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה מקו בניין צידי לצורך הקמת מדרגות חרום. בניה במרחק של כ 1 מ' במקום 3 המטרים המותרים.
ובחלק נמוך, המגיע לקומת המרתף, הצמדת המדרגות לקו אפס.
2. קו בנין צידי ברחוב פרישמן, בקשה להקלה של 10% בקו הבניין לצורך תוספת מדרגות חירום

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

עמ' 124

מידע: 25-00687 רישוי: 25-1783 ת.בניין: 0027-106

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0088	תאריך הגשה	13/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	ארלוזורוב 90, בן עזרא 16	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6215/264	תיק בניין	0193-090
מס' תב"ע	3616, 4474, 58, 9077, ע1, תמ"א/1, תת"ל/70א	שטח המגרש	491.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	אופיר רוזנר	ארלוזורוב 90, תל אביב - יפו 6264715
עורך ראשי	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שימוש חורג כלפי היתר ממחסן בקומת מרתף למרפאה, בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (עם קומת הקרקע חלקית), מעל מרתף.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי- הבניין הנדון למגורים, בן 4 קומות , מעל מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		872	1956	הקמת בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומרתף המכיל מקלט ומחסן. בקומת עמודים מכילה 2 דירות בנות, שטח פתוח וגדר בתחום המגרש ובקומות א' ב' ג' - 3 דירות וחדר כביסה על הגג.
		4-36	1989	שימוש חורג ממגורים למשרד עו"ד בדירה בקומת קרקע לתקופה של 5 שנים וסגירת מרפסות, הכל בכפוף למפרט לשיפוץ המצורף בזה ומהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
94-1190	14/08/1994	95-0295	30/03/1995	שימוש חורג מדירה מגורים למשרד למקצוע חופשי בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים מיום 16.11.94 כפוף למפרט ולשיפוצים שמהווה חלק בלתי נפרד מההיתר, ובתנאי שהשיפוץ יבוצע תוך 6 חדשים מיום הוצאת ההיתר. חוסר 0.33 מקום חניה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
03-0443	26/03/2003	03-0526	24/08/2003	תוספת מעלית פנימית בבניין קיים
18-0443	19/03/2018			בקשה לשימוש חורג למרפאה בקומת המרתף - נדחתה ע"י הוועדה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 13 חלקות משנה, הבקשה מוגשת ע"י אדריכל שרל דוראל, מיופה כוחו של ד"ר אופיר רוזנר הבעלים של תת חלקה 1 .

לשאר הזכאים נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ונעשה פרסום לפי סעיף 149 לחוק, והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

עפ"י תיק המידע המגרש הנדון הינו תא שטח 145 מצוי ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה על פי הוראות תוכנית 4474.

עפ"י חוות דעתה של המחלקה המשפטית מתאריך 2012/09/21 מרפאה היא כלולה בשימוש משרד לבעלי מקצוע חופשי.

ולכן במידה בו מבקש ההיתר מבקש שהמרתף ישמש עבור מרפאה (רופא משפחה, רופא שיניים, וטרינר וכד') או עבור שימוש עתיר קבלת קהל, הרי שהפרסום יכלול באופן מפורש את השימוש המבוקש.

השימוש המבוקש, מרפאה, מהווה שימוש חורג להיתר הנ"ל היות ועפ"י חוות דעת המחלקה המשפטית נכלל ברשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית ע1.

כמו כן, בהתאם להיתר מס' 872 משנת 1956, אושרו בקומת המרתף מחסן ומקלט.

בשנת 1995 אושר בקומת הקרקע שימוש חורג למשרדים, ובמסגרת זו הוצגה תכנית מרתף הכוללת שטח נוסף אשר לא הופיע בהיתר המקורי, ושצורף בפועל לשטח המחסן הקיים.

בתאריך 19.5.2026 הוצג תשריט בית משותף, ממנו עולה כי השטח האמור מוצמד לשטח המחסן, אשר לגביו הוגשה בקשה לשימוש חורג למרפאה, זאת על אף שלא נמצא עבורו היתר בנייה.

יצוין כי עפ"י הוראות תכנית ע'1, בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבנייה המותרות עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשימוש כשטחי שירות : (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף, וכיו"ב), הכל לפני תחילת התכנית ע" " מרתפים, שאושרה ב, 1985 רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל לשימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדירים אלא בבעלות פרטית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של מרפאה לתקופה של שנים/לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה תענית ע1 מאפשרת שימוש של משרדים למקצועות חופשיים. ומרפאה נכללת ברשימת השימושים המותרים.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אייל ווקנין - ארלוזורוב 90, תל אביב - יפו 6264715, דן רפופרט - ארלוזורוב 90, תל אביב - יפו 6264715, קטרין בת אל אלבז - ארלוזורוב 90, תל אביב - יפו 6264715, שירה הוקמן - ארלוזורוב 90, תל אביב - יפו 6264715	מגישים בזאת התנגדותנו עקב אי התאמה בן השטח המבוקש, לשטח הרשום והשייך למבקש. (עפ"י נסח טאבו שהופק 2 דצמבר,2024), עקב חריגה לשטח הבית המשותף (שטח רשום לתת חלקה 1 הינו 142 מ"ר לעומת השטח שמבוקש בבקשה זו ל 158 מ"ר). אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע בזכויות הקנייניות שיש לבעלי הנכסים ברכוש המשותף ובפרט לדרוש דמי שימוש ראויים ככל שיתברר שנעשה שימוש ברכוש המשותף.
2	דן רפופרט - ארלוזורוב 90, תל אביב - יפו 6264715	1. חשש מפלישה ותפיסת שטח ציבורי השייך לבניין ע"י דייר פרטי. 2. חשש גדול לחוסר חוקיות חלק מהחדרים הכלולים בבקשה שהוגשה המבקש לצורך הלבנתם 3. הבקשה לשינויי יעוד ממחסן למרפאה מגורים... וכשנכנסים להגשת הבקשה ישנם שם יעודים נוספים כגון גן ילדים מסעדה וכו... 4. הבקשה כוללת שטח של 158 מ"ר שאותם צריך לאמת אל מול שטח קטן יותר כ 142מ"ר שמצוין בתשריט בית משותף כשטח מקורי של חלקת המחסן מרתף...
3	קטרין בת אל אלבז - ת.ד. 6, תל אביב - יפו 6424518	1. קיימת אי התאמה בין השטח המבוקש בבקשה לבין השטח הרשום בנסח הטאבו, וכן נטען לשימוש שלא כדין והסגת גבול ברכוש המשותף, ולחוסר התאמה תכנונית. 2. שילוב שימוש מסחרי בבניין מגורים (ערוב שימושים) פוגע בערך הדירות ועלול ליצור מטרדים לדיירים. 3. הבקשה צפויה לפגוע באיכות החיים בשל רעש, החמרת מצוקת החניה, לכלוך ובעיות תברואה, במיוחד לאור שימוש קיים כמרפאה. 4. ניסיון העבר מלמד על חדירת מבקרים ללובי הבניין, גרימת רעש, לכלוך ונזקים לרכוש המשותף. 5. הפעלת מרפאה בבניין שבו מתגוררים ילדים קטנים יוצרת בעיות בטיחות ומביאה אוכלוסייה בעייתית. 6. נגרמו מטרדים מתמשכים בשל פיזור מכתבים ואשפה של המרפאה בשטחי הבניין. 7. התרת השימוש המבוקש תגרום לפגיעה משמעותית באיכות החיים, לרכוש המשותף ולערך הקנייני של הדירות. 8. נטען לשימוש נוסף ברכוש המשותף (כגון החצר האחורית) על ידי לקוחות המרפאה, הגורם לרעש ולהפרת השקט. 9. הבעלים פעל בחוסר תום לב והטעה את בעלי הדירות, בין היתר כאשר עשה בעבר שימוש ברכוש המשותף ללא הסכמה, תוך הצגת מצג שווא לפיו העירייה דרשה ממנו לבצע הנגשת נכים. רק בדיעבד הודה כי לא הייתה דרישה כזו מצד העירייה והתנצל, לאחר שכבר בוצעו עבודות בשטח המשותף שלא כדין. לטענת המתנגדת, מדובר בניסיון למנף את העסק לטובתו

#	מתנגדים	נימוק
		האישית על חשבון זכויות יתר הבעלים, דבר המחזק את ההתנגדות לבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות הוגשה ע"י אחד הבעלים המופיעים בנסח טאבו. מעיון בממצאי הבקשה : אכן נראה כי השטח המוצמד לבעלים לפי הרישום בנסח הינו 142 מ"ר לעומת זאת בהגשה מבוקש שימוש חורג על השטח שבסך 158 מ"ר. מעיון בתיק הבניין, אכן לא נמצא כל אישור או היתר לתוספת הבנייה הקיימת המהווה חריגת בנייה שלא נמצא לה כל היתר. יצוין כי עפ"י הוראות תכנית ע1 מרתפים, בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבנייה המותרות עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשימוש כשטחי שירות : (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף, וכיו"ב), הכל לפני תחילת התכנית ע' מרתפים, שאושרה ב 1985, רשאת הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל לשימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדירים אלא בבעלות פרטית. במסגרת בקשה זו, הוצג תשריט בית משותף, ע"י המתנגדים והבעלים, לפיו השטח הכולל הוא שטח שמוצמד לבעלים.	
2	1. לגבי טענה 1 : יצוין כי השימוש המבוקש משמש גם כיום ושימש בעבר כמרפאה. טענות 2 + 4 : ניתנה התייחסות לטענה בנושא תוספת שטחים שלא שייכים לבעלים ולא נמצא להם היתר. 3. מדובר בבקשה לשימוש חורג ממחסן לשימוש של מרפאה (שאר השימושים הם חלק מטופס המובנה של הבקשה להיתר)	
3	1. לעניין טענות המתנגדים בדבר אי התאמה בין השטח המבוקש לבין השטח הרשום בנסח הטאבו, שימוש שלא כדין והסגת גבול ברכוש המשותף, וכן חוסר התאמה תכנונית — מן הבדיקה עולה כי בהתאם להיתר מס' 872 משנת 1956 הותרו במרתף מחסן ומקלט בלבד. בהמשך, במסגרת תכנית משנת 1995, הוצג שטח נוסף אשר לא נכלל בהיתר המקורי, ואשר סופח בפועל לשטח המחסן. עוד עולה כי בתאריך 19.5.2026 הוצג תשריט בית משותף בו מסומן השטח האמור כמוצמד לשטח המחסן נשוא הבקשה לשימוש חורג למרפאה, ואולם לא אותר היתר בנייה המכשיר את קיומו של שטח זה. בהתאם לכך, קיים יש פער בין ההיתרים הקיימים לבין המצב בפועל, באופן שתומך בטענות המתנגדים לגבי אי התאמה תכנונית ושימוש בשטח שלא הוסדר כדין. 2. מדובר בבקשה לשימוש חורג ממחסן לשימוש של מרפאה (שאר השימושים הם חלק מטופס המובנה של הבקשה להיתר)	

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מענה לטענות 3 + 4 + 5 + 6 : השימוש המבוקש כמרפאה הינו שימוש שקט, מצומצם בהיקפו, שאינו דומה במהותו לשימוש מסחרי עתיר קהל, רעש או פעילות אינטנסיבית. מרפאה פועלת בשעות פעילות מוגדרות, עם תחלופה נמוכה יחסית של מבקרים, ללא פעילות לילית, ללא מוזיקה, אספקת סחורה או השלכת פסולת חריגה. מדובר בשימוש המקובל בבניינים עירוניים רבים, לרבות בבנייני מגורים, ואינו יוצר מטבעו מטרדי רעש, לכלוך או תברואה. 7. הטענה לפגיעה באיכות החיים וברכוש המשותף נטענת בכלליות וללא ביסוס תכנוני, והשימוש המבוקש כמרפאה אינו יוצר מטבעו פגיעה בערך הדירות או מטרדים חריגים. 8. הטענות בדבר שימוש ברכוש המשותף ורעש מתייחסות להתנהלות נטענת ואין נוגעות לעצם הבקשה התכנונית, 9. לגבי טענה זו, יצוין כי אכן, מעיון בתכנית האדריכלית שהוגשה, לא נמצא כל סימון או שרטוט של רמפה לנגישות, לא בתכנית האדריכלית ולא במפת המדידה.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 21.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
אשפה-מכון רישוי - רן קידר 21.07.2025
לא נדרש שינוי בפתרון האשפה הקיים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 19.11.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 31.07.2024)
המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.
בברכה,
סיוקוב מרק
הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 04.08.2024)
פטור
מאחר ומדובר בבקשה לשימוש חורג בלבד, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 15.10.2024)
המלצה לתת היתר

עמ' 130

מידע: 24-00817 רישוי: 25-0088 ת.בניין: 0193-090

חלקה 264 בגוש 6215 בבעלות פרטית.
בהתאם להוראות התב"ע תת"ל 70א נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט).
סומן ע"ג תכנית הבקשה את שטח ההפקעה.

תנאי לתעודת גמר:

ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

1. לא לאשר את הבקשה שכן, נמצאו עבודות בנייה שבוצעו בפועל, לרבות שינויים בפיתוח השטח והקמת רמפה נגישות שהוקמה על רכוש משותף ללא הסכמת שאר הבעלים, ואשר לא קיבלו כל התייחסות במסגרת הבקשה ואינן מוסדרות תכנונית או רישויי.
2. לקבל חלק מההתנגדות, בכל הנוגע לחריגות בנייה שבוצעו בנכס ואשר לא הוצג עבורן היתרי בנייה תקפים ושלא נכללו במסגרת הבקשה הנדונה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

שמעון ברנשטיין: בקשה לשימוש חורג למחסן ויש מתנגדים בבניין. ההתנגדות שהטרידה אותנו ובדקנו היא שנבנתה שם רמפת נגישות וזה לא מופיע בבקשה להיתר. בנוסף זה עובר ברכוש משותף.
ליאור שפירא: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

1. לא לאשר את הבקשה שכן, נמצאו עבודות בנייה שבוצעו בפועל, לרבות שינויים בפיתוח השטח והקמת רמפה נגישות שהוקמה על רכוש משותף ללא הסכמת שאר הבעלים, ואשר לא קיבלו כל התייחסות במסגרת הבקשה ואינן מוסדרות תכנונית או רישויי.
2. לקבל חלק מההתנגדות, בכל הנוגע לחריגות בנייה שבוצעו בנכס ואשר לא הוצג עבורן היתרי בנייה תקפים ושלא נכללו במסגרת הבקשה הנדונה.

עמ' 131

מידע: 24-00817 רישוי: 25-0088 ת.בניין: 0193-090

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	24-1814	תאריך הגשה	25/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	ויתקין 19	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6960/32	תיק בניין	0243-019
מס' תב"ע	3616, 58, תמ"א/1	שטח המגרש	414.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דן זיו	ויתקין 19, תל אביב - יפו 6347421
מבקש	עמליה אס זיו	ויתקין 19, תל אביב - יפו 6347421
בעל זכות בנכס	דן זיו	ויתקין 19, תל אביב - יפו 6347421
בעל זכות בנכס	עמליה אס זיו	ויתקין 19, תל אביב - יפו 6347421
עורך ראשי	משה מרידור	בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151
מתכנן שלד	יצחק סוקולוב	שמעוני דוד 12, פתח תקווה 4921554

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שימוש חורג ממשרד למגורים בקומת מרתף גלויה במלואה, השימוש המבוקש בחזית האחורית לרבות ; שניים בחלוקה הפנימית, שינוי בגובה הקומה ע"י הנמכת רצפה, שינויים בגודל חלונות ומיקומם, ללא תוספת בנייה.

לאחר השינוי יתקבלו בבניין, 6 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית (מעל קומת מרתף גלויה), סך הכל 5 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		910	1962	הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש, לבניין בית בן 2 קומות קומה ג חלקית ומרתף המכיל: במרתף מקלט חדר הסקה ומקום לחניה. ובקומות א' ב'- דירה בת 3 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה . ובקומה ג'- דירה בת 3 חדרים וח"ש וחדר כביסה
		1149 1150+	17.02.1963	להקמת משרד לארכיטקט במרתף המכיל: אולם שרטוט משרד המתנה וח"ש - שטח משרד 59.69 מ"ר
04-1295	14/11/2004	05-0277	18/04/2005	תוספת בניה הוספת שטח - שינויים בדירת הגג הקיימת
06-0751	16/05/2006	07-0538	22/07/2007	בניה ללא תוספת שטח פרגולה - שינויים בדירת הגג והקמת מצללה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 8 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהם בעלי תת חלקה מס' 3.
לשאר הזכאים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ונעשה פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

מבדיקה בתיק הבניין עולה כי היתר להקמת הבניין ניתן בשנת 1962 עבור 2 קומות ודירה על הגג מעל קומת מרתף גלוייה.
קיים היתר משנת 1963 לטובת משרד לארכיטקט במרתף. על המגרש חלות בין היתר תכנית 58 ותכנית רובע 3. בהתאם לתכנית 58 הותר להקים במגרש מבנה בן 2 קומות.
עפ"י ממצאי תיק הבניין דירת הגג הותרה לצורך ניצול זכויות הבנייה המותרות במגרש, כן קומת המרתף, הוקמה מכח נוהג, במקור עבור שטחים לשירות הבניין, לאחר מכן הותר משרד. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין רוטשילד 134 הכלל הינו שאם בהיתר הבנייה נקבעה קומה כקומת מרתף הרי שהינה כזאת ורק במקרים חריגים ביותר ניתן יהיה לקבוע אחרת.
ככל שהיה ניתן לראות את קומת המרתף בהיתר כקומת קרקע בשל מאפייניה הפיזיים ולהתיר בה תוספת יח"ד, הרי שיש לכלול את הקומה במניין הקומות המותרות ושטחי הבנייה המותרים. הלכה למעשה מדובר בקומה נוספת שניתן היה להכשיר במסגרת שיפוץ וחיזוק הבניין כולו, כמפורט בסעיף 4.1.3ב' סעיף קטן 1, בתכנית 3616א התקפה אשר כלל לא התבקש במסגרת הבקשה הנדונה.
לפי כך, שימוש של מגורים בקומת מרתף בהיתר, הינו נוגד את התכליות המותרות לפי תכנית ע1 המהווה אף סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לאמור בהחלטת ועדת ערר שניתנה בתא/1120/0821 בכתובת בן עזרא 13.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ משרד לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על השימוש החורג המבוקש ממשרד למגורים (ראה המפורט בהערות הנוספות בתוכן הדרפט)

תאריך הודעה אחרונה: 05/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 24.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.04.2025
הוטען אישור פיקוד העורף לפטור במגירה 1652 מתאריך 15.8.24

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 15.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן,

- שימוש של מגורים בקומת מרתף בהיתר, הינו נוגד את התכליות המותרות לפי תכנית ע1 המהווה אף סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לאמור בהחלטת ועדת ערר שניתנה בתא/1120/0821 בכתובת בן עזרא 13.
- ככל שהיה ניתן לראות את קומת המרתף בהיתר כקומת קרקע, הרי שמדובר בקומה נוספת שיש לכלול במניין הקומות המותרות ושטחי הבנייה שניתן היה להכשיר במסגרת שיפוץ וחיזוק הבניין כולו, כמפורט בסעיף 3.4.1.3' סעיף קטן 1 בתכנית 3616 א' התקפה אשר כלל לא התבקש במסגרת הבקשה הנדונה.
- לפי המאושר בהיתרים המקוריים להקמת הבניין מדובר בקומת מרתף גלויה, בה אושר השימוש למשרד בשנת 1963 ולא בקומת קרקע כפי שהנ"ל צוין על גבי מפרט הבקשה.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

שמעון ברנשטיין: מגורים בקומת מרתף גלויה ולא בקומת הקרקע כפי שהוגש.
ליאור שפירא: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן,

- שימוש של מגורים בקומת מרתף בהיתר, הינו נוגד את התכליות המותרות לפי תכנית ע1 המהווה אף סטייה ניכרת לתוכנית, בהתאם לאמור בהחלטת ועדת ערר שניתנה בתא/1120/0821 בכתובת בן עזרא 13.
- ככל שהיה ניתן לראות את קומת המרתף בהיתר כקומת קרקע, הרי שמדובר בקומה נוספת שיש לכלול במניין הקומות המותרות ושטחי הבנייה שניתן היה להכשיר במסגרת שיפוץ וחיזוק הבניין כולו, כמפורט בסעיף 3.4.1.3' סעיף קטן 1 בתוכנית 3616 א' התקפה אשר כלל לא התבקש במסגרת הבקשה הנדונה.
- לפי המאושר בהיתרים המקוריים להקמת הבניין מדובר בקומת מרתף גלויה, בה אושר השימוש למשרד בשנת 1963 ולא בקומת קרקע כפי שהנ"ל צוין על גבי מפרט הבקשה.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

עמ' 135

מידע: 22-03177 רישוי: 24-1814 ת.בניין: 0243-019

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	24-1591	תאריך הגשה	13/11/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	עמיאל 20	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/735	תיק בניין	0561-020
מס' תב"ע	122, 3729 א, 50, סי-די, תמ"א/1	שטח המגרש	251.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה הדרי	עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341
בעל זכות בנכס	משה הדרי	עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341
עורך ראשי	אמנון נוימרק	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623
מתכנן שלד	אמנון נוימרק	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בעקבות החלטת הוועדה המקומית, אשר הורתה לשוב ולדון, לצורך בחינת האפשרות לאשר את הבקשה להקמת מרחב מוגן דירתי, בכפוף לתנאי של: קבלת הסכמת בעלי הזכויות כדין/החלטת הערכאה המשפטית המוסמכת לדון במחלוקת הקניינית.

בחינה זו התבקשה לאור החלטת בית המשפט לענייני משפחה, אשר הומצאה לוועדה על ידי ב"כ המבקש, בנוגע לסוגיה הקניינית המתעוררת בבקשה. במסגרת ההחלטה נקבע כי אין לשלול את זכותם של בעלי הזכויות להגיש התנגדויות, עם זאת צוין כי התנגדות לביצוע ממ"ד, מקום בו קיימת הסכמה קודמת המעוגנת בפסק דין, עשויה להיחשב כהתנהלות שלא בתום לב.

בהתאם לכך, נדרש לבחון את השלכת ההחלטה השיפוטית על הבקשה והאם ניתן לאשר תכנונית בתנאי קבלת הסכמת בעלי הזכויות כדין/החלטת הערכאה המשפטית המוסמכת לדון במחלוקת הקניינית.

נימוקי הדיון הנוסף:

- הבקשה מובאת לדיון נוסף נוכח המצאת החלטת בית משפט לענייני משפחה, אשר הוגשה על ידי ב"כ המבקש, לצורך בחינת השלכתה על הבקשה להיתר.
- מעיון בהחלטה עולה כי בית המשפט לא שלל את זכותם של בעלי הזכויות לנקוט בהליכים ולהגיש התנגדויות בפני מוסדות התכנון, עם זאת, צוין כי התנגדות לביצוע ממ"ד, מקום בו קיימת הסכמה קודמת המעוגנת בפסק דין, עשויה להוות התנהלות שלא בתום לב.
- בנסיבות אלה, נדרש לבחון את הבקשה וההתנגדות מבחינה תכנונית ונמצא שניתן לאשרה מבלי להכריע במחלוקת בדבר הסכמת הצדדים בהליכים ביניהם. אלא קביעת תנאי בדבר קבלת הסכמת בעלי הזכויות כדין/החלטת הערכאה המשפטית המוסמכת לדון במחלוקת הקניינית.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י ריהאם מסרי)

לקבל את ההתנגדות בחלקה, בדבר הצורך בהצגת תימוכין קנייניים, ולאשר את הבקשה מבחינה תכנונית, לשינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים :
- תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע, כולל ההקלה, לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף.

לדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר והמבוקש תואם את הוראות התכנית החלה. מובהר כי מחלוקות קנייניות בין הצדדים, לרבות לעניין יישום ההסכמות ביניהם והחלטות בית המשפט לענייני משפחה, תתבררנה בערכאה המוסמכת ולא בפני מוסד התכנון ולצורך הבטחת האמור נקבע תנאי מס' 5 למתן היתר.

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	קבלת הסכמת בעלי הזכויות כדין/החלטת הערכאה המשפטית המוסמכת לדון במחלוקת הקניינית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

**שינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים :
- תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע.**

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים עם קיר משותף, בן 2 קומות ובנייה על הגג, עבור 2 דירות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
	1950	595		הקמת בניין בן קומה אחת
	1987	1/164		שינויים בקומה א', תוספת בנייה בקומה השנייה והוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג.
21-0110	20/01/2021	22-0152	10/02/2022	מסלול מקוצר הוספת מעלית בניין פשוט
21-1284	05/10/2021			שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית

שנה	היתר	שנה	בקשה
11/11/2021			21-1503
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)			

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 2 תתי חלקות הבקשה חתומה ע"י המבקש שהוא הבעלים של תת חלקה מס' 2. לשאר הזכאים שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות. ופורסמה הקלה לפי סעיף 149, לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף.

תוספת מרחב מוגן דירתי | תוספות בניה - התאמה לתכנית 3729 א' רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות להקמת מרחבים מוגנים בהתאם לסעיף 1.3ב(11):	יהיו במסגרת קווי הבניין לפי תכניות תקפות. במידה ולא ניתן למקם ממ"ד בתחום האמור, תותר חריגה עד 2 מטר מגבול המגרש הצידי ועד 3 מטר מגבול המגרש האחורי.	בניית הממ"ד בהמשך לקיר המבנה הקיים. מבוקש חריגה של 3 מטרים מגבול המגרש האחורי	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
------	-------	-------

הערות נוספות:

יצוין, כי הבקשה הקודמת 21-1503 נדחתה ממספר נימוקים.
בכל הקשור לתוספת ממ"ד הבקשה נדחתה מאחר והתבקשה תוספת ממ"ד בקומה 2 ללא המשכיות לקומת הקרקע בניגוד להוראות התוכנית וכי הממ"ד התבקש בהמשך לקיר משותף מבלי שהוגשה הסכמת בעלי החלקה הגובלת בקיר המשותף בניגוד להוראות התוכנית.
ועדת ערר דנה בסוגיה של אי עמידה בדרישה ל"רצף אנכי במלוא גובה הבנין" וקיבלה (18.10.22) את עמדת הוועדה המקומית שהמבוקש אינו עומד בהוראה זו (סעיף 1.4.1.3(1)).
בפני ועדת הערר הוצגה החלטת בית המשפט לענייני משפחה שניתנה בתמ"ש 3825-04-15 הדרי' נ' ציטרין ופרוטוקול הדיון שקדם לה. בהתאם להחלטה זו הסכימו הצדדים כי יבנה ממ"ד בחלק הצפוני אך לא מצאה כי עולה מן הדברים הצגת בינוי ממ"ד בקרקע.
במקרקעין הקמת ממ"ד בניגוד לרצונם ואין להתיר את הבקשה להקמת ממד בודד, נעדר חיבור לקרקע כפי שהוצע.

לאור זאת לא הכריעה בסוגיות הנוספות, ובירכה שהעוררים הודיעו כי יבקשו הסכמה מפורשת מהעירייה להארכת הקיר המשותף.

הוגשה עתירה על החלטה זו. העתירה נדחתה בפסק דין מיום 2.4.23. בהתאם לפסק הדין, את המחלוקת הקניינית יש לפתור בהליך אזרחי רלבנטי ואין להטילה לפתחו של מוסד התכנון.
בעקבות האמור הגישו המבקשים הליך לאכיפת ביצוע פסק הדין שניתן בבית משפט לענייני משפחה ולהורות כי אין לבעל הזכויות בקרקע מעמד להגיש התנגדות לבקשה להיתר.

בית המשפט דחה את הסעד המבוקש (12.12.23) אך הבהיר בהחלטתו כי התנגדותם של הנתבעים בכל צורה ודרך לבנייתו של ממ"ד בתנאים הקבועים בפסק הדין היא מעשה שלא בתום לב, כי התובעים היו זכאים לפנות ולבקש אישור ממ"ד והטענה כי בניית ממ"ד על פי הדין החל תחסום את האוויר הייתה צריכה להישקל טרם מתן פס"ד ולכן התנגדות של חסימת אוויר אינה בתום לב ומיקומה להישקל בפני מוסדות התכנון שדנו בבקשה.

כעת בבקשה הנוכחית, מוצג ממ"ד גם בקומת הקרקע ללא חיבור לקומה זו בהתאם לדרישה הקבועה בתכנית לרצף אנכי במלוא גובה הבניין.
אשר לדרישה בתכנית לפרסום והסכמת חלקה גובלת להארכת קיר משותף בוצע פרסום וניתנה הסכמת חלקה גובלת שהינה בבעלות העירייה.

לאחר בחינה מרחבית של הבקשה עולה כי הבקשה תואמת להוראות הדין וניתן היה לאשרה מבחינה תכנונית, אך נוכח המחלוקת הקניינית בין הצדדים לא ניתן לאשר את המבוקש.
לאור החלטת בית משפט לענייני משפחה מעלה והאמירה כי על מוסד התכנון לבחון את ביצוע ההסכמות בין הצדדים בתום לב, מובהר כי הוועדה אינה מוסמכת ואינה דנה במחלוקת הקניינית בין הצדדים ואין מקום לפרשנותה האם המבוקש תואם או לא להסכמות הצדדים שעוגנו בפסק הדין בבית משפט לענייני משפחה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הארכת קיר משותף קיים מעבר לחפיפה עם קיר הבנין הצמוד לצורך בניית ממ"ד

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן היה לאשר את הבקשה לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף. בכפוף לפרסום והסכמה פוזיטיבית .

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד אריה ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341, רחל סלע ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	המבקש הגיש בעבר בקשה להיתר שמספרה 18542, בקשה שנדחתה על ידי 3 ערכאות. ועדה מקומית, ערער ובית משפט מחוזי. מדוע שוב מוגשת בקשה נוספת שגורמת לנו לטרדה ועלויות כספיות, מנוגדת להסכמות משפטיות שאושרו, חוסמת לנו את כל חלונות חדר השינה שלנו כאשר לנו אין כוונה לבנות ממ"ד. בתוכניתו המוגשת יוצר המבקש מצג שווא של בניית ממ"ד בקומת הקרקע כאשר בעצם לא הוגשה בקשה על ידינו ואין אנו מעוניינים בכך כפי שטענו בעבר בכל 3 הערכאות. (עורכי הדין של עיריית תל אביב הופיעו בערכאות אלה) מצ"ב תשריט של בניית הממ"ד כפי שיראה בקומת הקרקע שאושר על ידינו למבקש. מאחר ומדובר בבניה בשטח פרטי שלנו, אנו לא נאפשר בנייה בחצר בניגוד להסכמות שאושרו בנינו לבין המבקש.
2	דוד אריה ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341, רחל סלע ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	בהמשך לנימוקי ההתנגדות שנשלחו אליכם בתאריך 29.10.24, מספר התנגדות 208508-02-4 חשוב לנו לציין ולחדד נתונים נוספים. במכתבכם אלינו מתאריך 10.10.24 הנכם מציינים כי הבקשה היא תוספת ממ"ד בקומה א' והכשרת שטח קיים. בתשריט שהוגש על ידי המבקש סומן כי בקומת הקרקע קיים ממ"ד או לחילופין מבקש הוא לבנות ממ"ד בקומת הקרקע. נציין כי קומת הקרקע היא בבעלותנו, לא הגשנו בקשה לבניית ממ"ד והמבקש לא יכול לבקש בקשה זו בשמנו. כפי שציינו בעבר אנינו מעוניינים לבנות ממ"ד והבקשה של המבקש יכולה להתייחס רק לשטח בבעלותו. המבקש יכול לבנות ממ"ד ולהשתמש לשם כך בחצר הפרטית שלנו בכפוף להסכמות שהוסכמו בין הצדדים וקיבלו תוקף משפטי. כל ההתכתבויות נמצאות בין היתר בבקשה קודמת של המבקש שמספרה 18542.
3	דוד אריה ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341, רחל סלע ציטרין - עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	קיבלנו את הבקשה כפי שצוין להקלה על פי סעיף 149 לחוק תכנון הבניה בתאריך 6.8.25 ולהלן התייחסותנו והערותינו: תחילה אנו מבינים שמדובר באותה בקשה לבניית ממ"ד שהוגשה על ידי המבקש במהלך שנת 2024 ובגינה נשלחו אליכם 2 התנגדויות על ידינו בתאריכים 29.10.24 ו-4.11.24. נציין עוד כי מדובר בבקשה שהוגשה בעבר ובמסמך ההתנגדויות שצוינו לעיל, צוין מספרה. הבקשה נדחתה בוועדה מקומית בערר למחוזית ובבית המשפט. מתוכן הבקשה שמספרה 24-1591 ניתן להבין כאילו מדובר בבקשה חדשה שנושאה "הארכת קיר משותף קיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך בניית ממ"ד" הבקשה מטעה מה גם שלא צורף תשריט או תוכנית חדשה ובעצם המבקש מנסה להמשיך ולטרטר את המערכת ומגיש בדרך נלוזה ומטרידה בקשה שכבר נדונה ונדחתה. כפי שציינו בהתנגדויות אין ספור שלנו, הבקשה של המבקש היא בניגוד להסכמות ולהחלטות בית המשפט שניתנו

#	מתנגדים	נימוק
		בנושא זה. המבקש מציג מצג שווא בתשריט שהוגש לכם כאשר בתשריט מוצג כאילו קיימת בנייה של ממ"ד או הסכמה לכך בקומת הקרקע כאשר מדובר בשטח פרטי שלנו. בפועל לא הגשנו או ביקשנו מעולם בקשה לבניית ממ"ד, אין לנו כוונה כזו בעתיד לבנות ממ"ד, וטענתנו זו הוצגה בכל הערכאות. הבקשה היא של המבקש בלבד. הבקשה גם נוגדת את תוכנית רובע 4. מאחר ומדובר בבניה בשטח פרטי שלנו סעיף 149 לחוק התכנון והבניה אינו תקף לגבי בקשה זו.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מבקשי הבקשה הגישו תוספת מרחב מוגן דירתי במרווח האחורי של המגרש, בהתאם להוראות תכנית רובע. בהתאם להוראות התכנית נדרש רצף אנכי של הממד"ם. כמו כן, לפי הנחיות פיקוד העורף, הדרישה למינימום של 70% מהיקף קירות הממד"ד שחייבים לרדת ברציפות עד ליסודות. במקרים מסוימים ובתנאים הנדסיים ספציפיים, ניתן להפחית אחוז זה, אך הדבר דורש אישור מהנדס (קונסטרוקטור) וחישובים קפדניים. תכנון אחר לא יעמוד בהוראות התכנית כפי שקבעה גם וועדת ערר. נוכח המחלוקות הקנייניות בין הצדדים, בשעה שאין הוועדה להכריע במחלוקת זו, מאחר ומדובר בבנייה ברכוש פרטי ולאור ההתנגדות לא ניתן לאשר את המבוקש. מומלץ לקבל חלקית (בהעדר תימוכין)	מומלץ לקבל חלקית
2	ניתנה מענה בהתייחסות מעלה.	מומלץ לא לקבל
3	בהמשך להתייחסות לטענות ההתנגדויות יצוין כי, המבוקש תואם להוראות התכנית החלה ושונה מהבקשה הקודמת שהוגשה ונדחתה בהיעדר התאמה. כל מחלוקת קניינית בין הצדדים בדבר יישום ההסכמות ביניהם והחלטות בית המשפט לענייני משפחה תיבחן בערכאה המוסמכת לכך ואין בידי מוסד תכנון להכריע בדבר.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 15.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 22.07.2024)

פטור
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 14.04.2026)

המלצה לתת היתר
חלקה 735 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

יש הסכמה להארכת הקיר, אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ריהאם מסרי)

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים :
- תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע, כולל לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף בהיעדר תימוכין קניינים למבוקש.

ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין היעדר תימוכין קנייניים לאור התנגדות בעלי הזכויות בקרקע ולדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר והמבוקש תואם את הוראות התכנית החלה. מובהר כי מחלוקות קנייניות בין הצדדים, לרבות לעניין יישום ההסכמות ביניהם והחלטות בית המשפט לענייני משפחה, תתבררנה בערכאה המוסמכת ולא בפני מוסד התכנון.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
אלחנן זבולון: להוציא את הבקשה מסדר היום. לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לקבל את ההתנגדות בחלקה, בדבר הצורך בהצגת תימוכין קנייניים, ולאשר את הבקשה מבחינה תכנונית, לשינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים :
- תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע,

כולל ההקלה, לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף.

לדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר והמבוקש תואם את הוראות התכנית החלה. מובהר כי מחלוקות קנייניות בין הצדדים, לרבות לעניין יישום ההסכמות ביניהם והחלטות בית המשפט לענייני משפחה, תתבררנה בערכאה המוסמכת ולא בפני מוסד התכנון ולצורך הבטחת האמור נקבע תנאי מס' 5 למתן היתר.

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	קבלת הסכמת בעלי הזכויות כדין/החלטת הערכאה המשפטית המוסמכת לדון במחלוקת הקניינית.

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	25-0552	תאריך הגשה	11/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין רב קומות (מעל 29 מ')	

כתובת	הושע 20	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6962/79, 6962/80, 6962/81, 6962/82, 6962/83	תיק בניין	0221-020
מס' תב"ע	ע1, תעא/2611, תעא/2611(1)	שטח המגרש	1,172.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישראלפרטיס (ישראל) בע"מ	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	ליאור צאליים	הושע 22, תל אביב - יפו 6350624
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	הקרן הקיימת 1, ירושלים 9242801
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון גולדמן	בן ציון ישראלי 4, גבעתיים 5323204

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הקמת אגף בניין מגורים חדש (דרומי מערבי), בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע עבור 14 יח"ד המוצע בקירות משותפים עם בניין המגורים החדש בכתובת הושע 22 שאושר במגרש נשוא הבקשה (במסגרת החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023), בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף משותפות לבניין ולאגף בניין המגורים החדש המכיל: 67 מקומות חנייה (מתוכן 2 מקומות חנייה לנכים), מחסנים דירתיים וחללים טכניים עבור סה"כ 46 יח"ד.

אגף בניין המגורים החדש מכיל:

- בקומת הקרקע: לובי כניסה ראשי עם כניסה מרחוב הושע, חדר אופניים וחדר מערכות.
- בקומה 1: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב ומרפסת גג בחזית צדדית לצד דרום.
- בקומות 2-3 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית לצד דרום.
- בקומות 4-8 (בכל קומה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב.
- בקומות 9-10 (בכל קומה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג נסוגה בחזית קדמית לצד מערב.
- בקומה 11: מפלס תחתון של דירת טריפלס עם גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירה ומרפסת גג נסוגה בחזית קדמית מערבית.
- בקומה 12: מפלס אמצעי של דירת טריפלס ומרפסת גג נסוגה בחזית קדמית לצד מערב.
- בקומה 13: מפלס עליון של דירת טריפלס ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים המשותפים של הבניין.
- בכל קומות הבניין: פירי מעליות, פירי תשתיות ומבואות משותפים.

מצב קיים:

המגרש בו מבוקשת הבניה הינו מגרש מס' 5 (מורכב מחלקות המקור, 79, 80, 81 ו-83), אשר גבולותיו נקבעו בהתאם להוראות תכנית 2611 "שכונת פועלים ג" החלה על המגרש. על חלקה מס' 79: מבנה בשימוש מסחר, בן קומה אחת - מבוקש להריסה. על חלקה מס' 80: מבנה מגורים, בן קומה אחת המבוקש להריסה. על חלקה מס' 81: מבנה מגורים, בן קומה אחת המבוקש להריסה. על חלקה מס' 82: מבנה מגורים בן 2 קומות עם חזית מסחרית הפונה לרחוב הירקון המבוקש להריסה. על חלקה מס' 83: מבנה מגורים בן קומה אחת המבוקש להריסה.

בעלויות:

1. במתחם חלה תכנית תא 2611/ "שכונת פועלים ג" אשר קובעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וכוללת לוח הקצאות. בהתאם לתקנה 36 (ו)(7) "במקרקעין שחלה עליהם תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש לפי פסקאות (1) עד (6) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור, ולא בעלי הזכות האמורים בפסקאות (1) עד(4) ". במסגרת הגשת הבקשה להיתר בכתובת הושע 22, הוגש תצהיר ע"י הגברת יפעת פרנקל (להלן חברת נציגות הבעלים במקרקעין של חלקות מקור: 79, 80, 82 ו- 83 בגוש 6962) הכולל נספח המפרט את השוני הקיים בין החוכרים/בעלים במקרקעין המופיעים בלוח ההקצאות המצורף לתכנית 2611 לבין רישום הבעלויות בלשכת רישום המקרקעין. מהתצהיר עולה כי החוכרים/בעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין רכשו/ירשו זכויות מהחוכרים/בעלים הרשומים בלוח ההקצאות והם אלו אשר היו רשאים להירשם כבעלי זכויות במגרש 5 ככל שהייתה מתבצעת החלוקה. עוד עולה כי לפי המצוין בנסח טאבו של חלקת מקור, 81 בוצעה העברת זכויות בין החוכרים אשר היו רשומים בלוח ההקצאות לחב' ישראלפרוטרס (ישראל) בע"מ (להלן בעלת הזכויות באגף הבניין החדש נשוא הבקשה).

2. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים שהינם חוכרים של חלקת מקור מס' 81 (להלן חב' ישראלפרוטרס (ישראל) בע"מ).

נשלחו הודעות לזכאים בחלקות מקור: 79, 80, 82 ו- 83 בגוש 6962 לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות מטעמם.

3. יובהר כי הסכמת רשות מקרקעי ישראל (להלן בעלי הזכויות בחלקת המקור מס' 81) תידרש כתנאי למתן היתר בהתאם לתקנה 36(ה) ו תקנה 42(ב)(4) לתקנות התכנון והבניה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2611 "שכונת פועלים ג" לפי ייעוד מגורים מיוחד ובהתאמה לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: שינוי לתכנית פיתוח ועיצוב 2611-תעא/ 2611 (1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה שטח המגרש לחישוב זכויות (1179 מ"ר) מעל למפלס הכניסה הקובעת: שטחים עיקריים על קרקעיים:	5453.5 מ"ר = 4864 מ"ר + 589.5 מ"ר (להלן תוספת של עד 50% משטח המגרש החדש, במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית. (ר' הערה מס' 1)	5404.4 מ"ר (כולל שטחי אגף הבניין החדש נשוא הבקשה)	

מידע: 01456-24 רישוי: 0552-25 ת.בניין: 0221-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שרות על קרקעיים:	2889.5 מ"ר = 2300 מ"ר + 589.5 מ"ר (להלן תוספת של עד 50% משטח המגרש החדש, במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית. (ר' הערה מס' 1)	2330 מ"ר (כולל שטחי אגף הבניין החדש נשוא הבקשה)	
קווי בניין: מערבי לחזית רחוב הושע: בקומות (ק.ק - 8): בקומות 9-11: בקומות 12-13: צדדי דרומי: המרחק המינימלי בין הבניינים:	4.00 מ' קומות מדורגות בנסיגה של 2.00 מ' (בכל קומה) כמפורט: 6.00 מ' בקומה 9 8.00 מ' בקומה 10 10.00 מ' בקומה 11 12.00 מ' 3.00 מ' 8.00 מ' (מחייב)	4.00 מ' 6.00 מ' בקומה 9 8.00 מ' בקומה 10 10.00 מ' בקומה 11 12.00 מ' 4.30 מ' 8.00 מ' בהתאם להוראות התכנית וכמצוין בתשריט ובנספח הבינוי לתכנית.	
מס' קומות:	11 קומות מעל קומת קרקע	13 קומות מעל קומת קרקע	2 קומות מבוקשות כהקלה אשר ניתן להמליץ לאישור שכן הנ"ל תואם את הוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תעא/ 2611 (1) שאושרה לתכנית.
גובה בנייה מירבי:	52.50 מ' מעל פני הים	52.50 מ' מעל פני הים	
גובה קומות (בין רצפות):	בקומת הקרקע: 4.00 מ' בקומות (1-13): 3.30 מ'	בקומת הקרקע: 4.00 מ' בקומות (1-13): 3.30 מ'	
שטח עיקרי ממוצע	לא יפחת מ- 78 מ"ר	78.66 מ"ר (באגף הבניין החדש נשוא הבקשה)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ליח"ד:			
שימושים:	מגורים	מגורים	
הוראות בינוי ועיצוב:			
קומת הקרקע:	כניסות המבנים: לכל בניין יהיו 2 כניסות אחת מרחוב הושע והשנייה מהירקון.	בקומת הקרקע, מוצעות 2 כניסות, מחזית רחוב הושע, (לרבות כניסה לאגף הבניין החדש נשוא הבקשה) וכניסה נוספת, בסמוך לחזית רחוב הירקון עם גישה מרחוב שער ציון בהתאם למוצג בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי	
חזיתות:	עקרונות עיצוב החזיתות בהתאם למסמכי התכנית המצורפת.	בהתאם לעקרונות מסמכי תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תעא/2611 (1) שאושרה לתכנית הנ"ל.	
מרפסות:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות מוצעות בצורה אחידה, בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
חזית חמישית (מפס) (הגג):	מישורי הגגות יהיו שטוחים	בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
בינוי מעקות גג:	מעקות הגג ייבנו בגובה מינימלי של 1.50 מ' לצורך הסתרת מערכות טכניות.	מוצע מעקה גג בגובה של 1.60 מ' בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
מערכות על טכניות על הגג:	הגג העליון ישמש למערכות טכניות אשר לא יבלטו מעבר למעקה הגג העליון.	בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
חומרי גמר:	חיפוי קשיח כגון: אבן, חיפוי פח אלומיניום ואשפוף. יותר שילוב חומרים אחרים כהדגשות עיצוביות, כגון גרניט ו/או פלדה ו/או HPL (כדוגמת "טרספה / פרזמה". חלונות זכוכית בהירה ועם החזר רפלקטיביות מקסימלי כלפי חוץ 12%.	מוצע חיפוי פח אלומיניום לבן הכולל הדגשות עיצוביות בחיפוי פח אלומיניום בגוון אפור בהיר, בשילוב של חלונות זכוכית בהירה עם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של 12% - הכל בהתאם להוראות תכנית העיצוב.	
הוראות			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח סביבתי: זיקת הנאה לציבור:	בהתאם לאמור בסעיף 10.2 להוראות התכנית, נקבע כי השטח הצבוע בצבע ירוק והמתוחם בקו ירוק כהה (כמפורט בתשריט התב"ע) הינו שטח פרטי פתוח המהווה זיקת הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.	במרווח הקדמי מזרחי לחזית רחוב הירקון, במרווח קדמי צפוני לרחוב שער ציון ובמרווח קדמי מערבי לרחוב הושע, מוצעות זיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל בהתאם לנקבע בהוראות התכנית תוך התאמה לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תעא/2611 (1) שאושרה לתכנית.	
חזית לרחוב הושע:	קירות הגדר יבנו לגובה מרבי של 60 ס"מ מפני המדרכה. מעקות על גבי קיר זה יגיעו לגובה מרבי של 100 ס"מ מפני המדרכה.	במרווח הקדמי מערבי (בגבול שפ"פ) מוצעת גדר בנויה בגובה של עד 0.60 מ' ומעליה השלמת מעקה ממתכת עד לגובה 1.00 מ' - הכל בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
שביל כניסה לבניין:	לאורך השביל יבוצע קיר מלווה אשר גובהו לא יעלה על 40 ס"מ מגובה ה-0.00 מ' של המבנה.	בהתאם להוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.	
חזית לרחוב הירקון:	גובה קיר הגדר בחזית לא יעלה על 40 ס"מ.	במרווח הקדמי מזרחי (בגבול שפ"פ) מוצעת גדר בגובה עד 0.40 ס"מ ביחס למפלס המדרכה הגובלת.	
גבולות בין המגרשים:	בגבול בין הבניינים, יבנו קירות במפלס זהה ויהיו גבוהים בכ- 20 ס"מ מהנקודה הטופוגרפית הגבוהה במגרש.	לאורך גבול המגרש הצדדי דרומי (בצמוד למגרש מס' 4) מוצעים קירות במפלס אשר אינם עולים על 20 ס"מ מהנקודה הטופוגרפית הגבוהה במגרש.	
תנועה וחניה:	לכל שני מגרשים תבנה כניסה משותפת לחניון.	מוצעת רמפת כניסה משותפת (דו סטרית) למרתפי חניה, במרווח צדדי דרומי עבור המגרש נשוא הבקשה (להלן מגרש מס' 5) ועבור המגרש	

עמ' 148

מידע: 24-01456 רישוי: 25-0552 ת.בניין: 0221-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		הגובל מזרח (להלן מגרש מס' 4).	
מפלס כניסה קובעת:	על פי המסומן בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: 00.00 מ' = 4.00 מ'	על פי המוצע - מפלס לובי הכניסה הינו 4.00 מ' ותואם למפלס הקרקע כפי שנקבע בנספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גדרות	X	
מסתורי כביסה	X	
מזגנים	X	
מתקנים סולאריים	X	
דודי אגירה	X	
אזור:	X	
שטח מרפסות	X	
ממוצע שטח מרפסות	X	
קו בניין מרפסות לחזית מערבית	X	
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	

הערות נוספות:

1. בהתאם לסעיף 10 (10.1 2 ב') בהוראות תכנית 2611 התקפה, נקבע כי: **"במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו-זמנית, יתווספו לכל מגרש חדש זכויות בניה (לכל אחד מהשטחים - שטחים עיקריים, שטחי שירות על קרקעיים,**

שטחי שירות תת קרקעיים) בגובה של 50% משטח המגרש החדש, בהשוואה לזכויות התקפות באותו מועד. תנאי למתן תוספת זכויות זו יהיה הריסת המבנים הקיימים בשטח והבטחה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לבצוע בעת ובעונה אחת של הקמת המבנים נוכח האמור בהוראת הסעיף ולאור העובדה והוגשו בו זמנית, 3 בקשות להיתרי הריסה ובניה חדשה ב-3 מגרשים מתוך 5 מגרשים בלבד והבקשה הנוכחית במגרש מס' 5 הייתה אז בשלב ביצוע פרסומים, נערכה בדיקה בנושא זה ע"י השירות המשפטי וביום 09/02/2022 התקבלה חוות דעת היועמ"ש לפיה: **"הבקשה על מגרש 5 נקלטה לאחר שעמדה בתנאי הסף וכעת נמצאת בפני פרסומים.**

נוכח זאת ניתן להביא לדיון בוועדה את שלוש הבקשות הנמצאות בבדיקה מרחבית, תוך ציון שניתן לראות בהן יחד עם הבקשה על מגרש 5 בניה בו זמנית המזכה בתוספת זכויות הבנייה.

תנאי להוצאת היתרי הבניה לבקשות אלו יהיה החלטת ועדה מקומית המאשרת את הבקשה על מגרש 5."

2. מעיון בתיק המידע לבקשה עולה כי בתוכן הערות מחלקת מידע תכנוני (להלן סעיף 1.7.1 לתיק המידע) צוין: **"יודגש כי בהתאם לתמ"מ 5/2 המגרש הנדון כלול ביעוד של "שטחים מחוץ לתכנית זו בפשט הצפה", כאשר על פי סעיף 5- מגבלות בניה בפשט הצפה שלן נחל הירקון, נקבע רום רצפות המבנים ורום מפלסי הקרקע. במגרש שבנדון רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום המצוין בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (4.5+).".**
- על אף האמור לעיל, ביום 09/05/2023 נערכה בדיקה חוזרת ע"י בוחן ייעודי קרקע מטעם מחלקת מידע תכנוני וייעודי קרקע, לפיה מגבלות תמ"מ 5/2 במגרש הנדון מתייתרות. מטעם בוחן ייעודי קרקע, נמסר בנושא: **"לאחר בדיקה מעמיקה, ראינו שסימון ההתראה שחלה מתוקף תמ"מ 5/2 נעשתה על רקע קדאסטר אחר, ישן יותר, שכן מאז גבול הגוש והחלקות השתנו, ערכנו את השכבה במע' כך שההתראה חלה עד הדרך המוצעת בלבד ולא חלה בתוך יעוד המגורים."**
3. הוצג אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281/5282 לבנייה ירוקה חתומה ע"י חב' "סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ".
4. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
5. התקבלה חוות דעת מטעם רשות העתיקות לפרויקט הבניה המבוקש, הכוללת דרישות ותאומים לפי תחילת עבודות הבנייה.
6. התקבל אישור עקרוני מטעם רשות התעופה האזרחית לפרויקט הבניה המבוקש, בכפוף לתיאום וביצוע דרישות לפני תחילת עבודות הבנייה.
7. הוצג מסמך הנחיות מטעם איגודן המהווה תנאי לתחילת עבודות בניה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 11 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 13 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	פטור ממסתורי כביסה, בהתאם למסוכם בתוכנית העיצוב המאושרת.
3	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 9.48 מ' במקום 10.48 מ' המותר
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	בניית בריכת שחייה ואו ג'קוזי בגג עליון
6	פתיחת דלת ממעלית ישירות לדירת הגג בכל מפלסיה (קומות 11,12,13).

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ לאישור לאור העובדה והוספת 2 קומות נוספות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) הינה תואמת את עקרונות ונספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרו לתכנית 2611 המאפשרת בהקלה, בינוי של 13 קומות + קומת קרקע בשטח המגרש נשוא הבקשה ואין באישור הקלה

#	התייחסות
	סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)
2	אינה נוגעת לעניין שכן התכנון המבוקש הינו תואם למוצג בנספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית 2611.
3	הקלה אינה נוגעת לעניין שכן הקטנת מקטע קו הבניין הדרומי המותר עד 9.52 מ' מגבול המגרש הצדדי הדרומי אושר עבור אגף הבניין בכתובת הושע 22 (במסגרת החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-11-0023 מתאריך 06/07/2023).
4	ניתנת להמליץ לאישור שכן בקומות 1-8 מוצעת הבלטת מרפסות גזוזטרה בהבלטה של 1.60 מ' (40%) מקו בניין קדמי (4.00 מ') וכן גזוזטרה בקומה 13 המוצעת בהבלטה של 2.00 מ' (16.66%) מקו הבניין הנסוג (12.00 מ') מגבול המגרש הקדמי מערבי, בהתאמה לנספח תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית 2611 ואין באישור הקלה זו סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)
5	הקלה אינה נוגעת לעניין שכן הבקשה אינה כוללת תכנון של מרפסת גג פרטית עם בריכת שחיה/ ג'קוזי במפלס גג עליון.
6	הקלה אינה נוגעת לעניין שכן אישור פתיחת דלת ממעלית ישירות לדירת טריפלֶקס (בקומות הנדונות) ייבחן בכפוף לאישור רשות הכבאות בשלב בקרת תכן.

תאריך הודעה אחרונה: 11/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 09.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.04.2026
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 8.12.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 8.12.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 14 יחידות דיור (13 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
14 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים מתוך חניות המשותפות עם בניין מסי 20) מהם 14 מקומות עצמאיים ו - 1 מקום חסום , מתוך 67 מקומות חניה המתוכננים ב - 2 קומות מרתפי חניה המשותפים ל - 2 מגרשים הסמוכים בכתובת הושע 22 ו - 20
3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:
1 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתב"ע תעא/2611 תעא - תכנית עיצוב מתחם הושע שכ' פועלים ג' ותב"ע תעא/2611(1) תעא - שינוי לתכנית פיתוח עיצוב 2611. גישה כלי רכב למרתפי חניה מתוכננת דרך רמפה משותפת עם חלקה הסמוכה ברחוב הושע 18 תוך פירוק קיר תומך הקיים בין המגרשים, התאמת רמפות ונקיטת אמצעי בטיחות במערכת תפקוד תנועת ברכייה/יציאה מהחניונים.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי - מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 18.11.2025

פתרון האשפה אושר בבקשה המשותפת בכתובת הושע 22.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 24.07.2025

בקשה משותפת להושע 22 בקשת רישוי מספר 1480-22, לה ניתן לתחנת גנים ונוף של יוני שרוני:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 92,975. יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 76,875 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. עצים מס' 73,77,1399 נטועים בגבול שטח ההפקעה המזרחי והינם מיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

מבדיקת התכנית מול כפיר ממועד בר אוריין העצים לשימור מרוחקים לפחות 4 מטר מגבול המגרש המתוכנן בצד מזרח. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית *תנאים ניתנו בבקשה המקושרת.

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 18.11.2025

פיתוח המגרש אושר בעבר בבקשה משותפת- הושע 22. נדרשת נטיעת 7 עצים חדשים.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 10.12.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 24.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר הוגשה תצ"ר אך עדיין לא אושרה, אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומי יהווה תנאי לקבלת היתר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 02.06.2026)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 79-83 בגוש 6962 בבעלות פרטית.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

תנאי להוצאת היתר בניה:

חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאי לגמר:

- 1) רישום בפועל של זיקת ההנאה.
- 4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.

לאור האמור אין מניעה לאשר את שיבוץ הבקשה לוועדה אולם יש לשוב ולקבל את אישור נכסים כתנאי להוצאת היתר

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 19.12.2024)

המלצה לתת היתר
נבדק

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להקמת אגף בניין מגורים חדש (דרומי מערבי), בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע, עבור 14 יח"ד המוצע בקירות משותפים עם בניין המגורים החדש בכתובת הושע 22 שאושר במגרש נשוא הבקשה (במסגרת החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023).

2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
- ב. הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 1-8 מעבר לקו בניין קדמי מערבי המותר, ב-1.60 מ' (40%) והבלטת מרפסת בקומה 13 מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב-2.00 מ' (16.66%).

3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה
7	חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
8	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת אישור רשות העתיקות.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#	התנאי
ג.	דירת טריפלֶקס עליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
7	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה.
	(2) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

1. לאשר את הבקשה להקמת אגף בניין מגורים חדש (דרומי מערבי), בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע, עבור 14 יח"ד המוצע בקירות משותפים עם בניין המגורים החדש בכתובת הושע 22 שאושר במגרש נשוא הבקשה (במסגרת החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023).
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
ב. הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 1-8 מעבר לקו בניין קדמי מערבי המותר, ב-1.60 מ' (40%) והבלטת מרפסת בקומה 13 מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 2.00 מ' (16.66%).
3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה
7	חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
8	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת אישור רשות העתיקות.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. דירת טריפלס עליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
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	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
7	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה. (2) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

עמ' 156

מידע: 24-01456 רישוי: 25-0552 ת.בניין: 0221-020

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	26-0476	תאריך הגשה	02/06/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	שבזי 11, שבזי 11א, מגדל 16	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/62, 6927/61	תיק בניין	א0145-011
מס' תב"ע	1186, 1200, 1400, 2088, 219, 2277, 2730, 281, 287, 3501, 38, 3954, 4053, 4241, 44, 4676, 4800, 541, 636, 675א, 680, 74, 75, 755, ח, ס, צ, תמ"מ5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רומן אברמוביץ	הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817
בעל זכות בנכס	רומן אברמוביץ	הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817
עורך ראשי	מורן פלמוני	נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	חיים סמו	הא באייר 10, תל אביב - יפו 6209305

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 20-0700 שניתן בתאריך 14/09/2020 ל: הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור (בשני מפלסים כ"א -דירות דופלקס) מעל קומת מרתף משותפת ובקיר משותף עם בניין בחלקה סמוכה. היתר מס' 20-0700 נמסר בתאריך 14/09/2020 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 14/09/2023 והוארך בהיתר מס' 23-1144 עד לתאריך 14/09/2026. 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: "מדובר במתחם של 6 מגרשים המהווה פרויקט מורכב הכולל לצד עבודות של בניה חדשה שימור מחמיר של בניינים. ההיתרים המקוריים הוצאו בתחילתה של מגפת הקורונה אשר השביתה את המדינה בכלל ואת ענף הבניה בפרט. לאחר שחלפה הקורונה ובמהלך ביצוע העבודות, פרצה מלחמת חרבות ברזל שלמעשה נמשכת עד עצם היום הזה, וכן מבצע עם כלביא ושאגת הארי אשר השביתו את המשק למספר חודשים. יצוין, כי על אף כל האמור לעיל, העבודות במתחם מתקדמות במרץ רב, ואולם נדרש לנו זמן על מנת להשלים את הבניה." <u>נימוקי הבקשה:</u> כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל,

הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן בתאריך 04/09/2017 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 14/09/2026 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה אשר 2016חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו , כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

עבודות בניה לפי היתר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
90-0540	29/07/1990			תוספת בניה תוספת קומות
93-0415	25/03/1993			בניה חדשה בניין לא גבוה
18-1682	20/11/2018	20-0700	14/09/2020	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
23-1328	05/09/2023	23-1144	22/10/2023	שינויים חידוש היתר

חו"ד מכון הרישוי:

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 04.06.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
שלד בנוי במלואו , מתבצעות עבודות גמרים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 14/09/2020 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
14/09/2026.

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 ההיתר יעמוד עד לתאריך 14/09/2029
כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת
עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 14/09/2020 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
14/09/2026.

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 ההיתר יעמוד עד לתאריך 14/09/2029
כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת
עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	26-0461	תאריך הגשה	31/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	אחוזה 24, בוסתנאי 4	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	6929/76	תיק בניין	0151-024	
מס' תב"ע	1186, 1200, 2088, 219, 2277, 281, 287, 38, 3954, 4053, 4241, 44, 4676, 4800, 541, 636, 675, 680, 74, 75, 755, ג, ח, ס, ע, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	789.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארז שפירא	יפה נוף 82, קרית אונו 5501400
בעל זכות בנכס	אלה רוזן	בן נון יהושע 6, רמת השרון 4743015
בעל זכות בנכס	אסנת מרון	ויצמן 21, פתח תקווה 4955621
בעל זכות בנכס	עמית ונונו	צה"ל כפר אז"ר 18, רמת גן 5590500
בעל זכות בנכס	רן-שיר בניה ויזום בע"מ	צה"ל כפר אז"ר 18, רמת גן 5590500
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	חיים שטיינברג	נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף להיתר מס' 20-0391 שניתן בתאריך 06/07/2020 ל: הריסת מבנה קיים במגרש (באזור לשימור) והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות צמודות קרקע ועליית גג עבור 7 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתף. ההיתר הנדון ניתן בתאריך 06/07/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 06/07/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבנייה, בהיתר שמספרו 23-0675 מתאריך 06/07/2023 עד לתאריך 06/07/2026. התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר: "נכון להיום הבנייה מצויה בשלבים אחרונים של ביצוע גמרים סופיים: ריצופים, שפכטלים וצבע בכל הדירות, מטבחים, זיגוג דירת גג, השלמת המערכות בשטחים הציבוריים לקראת טופס 4. לאורך שנות ביצוע הפרויקט חלו נסיבות חיצוניות ומהותיות, אשר גרמו לעיכובים שאינם בשליטת היזם. בין היתר, בתקופת מגפת הקורונה הוטלו מגבלות משמעותיות שפגעו ברציפות העבודה. בהמשך, פרצה מלחמת חרבות ברזל אשר הביאה למחסור חריף בכוח אדם בענף הבנייה, בחומרי גלם ובקבלנים, על כלל המשמעותיות הכרוכות בכך. אחת המשמעותיות הייתה החלפת קבלן ראשי שנאלצנו לבצע על רקע קשיי מלחמה ועל רקע מורכבות הבנייה באזור והקשיים התפעוליים שנוצרו בשטח. בהמשך עקב מלחמת שאגת הארי, נגמרו גם עיכובים עם אלמנטים מחו"ל." נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לב הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 19/07/2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת".

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 06/07/2025 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 06/07/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3.5 קומות בבנייה לפי היתר מס' 20-0391.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-0498	11/04/2019	20-0391	06/07/2020	שינויים הארכת תוקף החלטה
21-1537	16/11/2021	21-1201	29/12/2021	שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)
23-1182	01/08/2023	25-0618	10/04/2025	שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)
23-0789	30/05/2023	23-0675	28/06/2023	שינויים חידוש היתר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 04.06.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
שלד בנוי במלואו , מתבצעות עבודות גמרים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 20-0391 שניתן מתאריך 06/07/2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/07/2025 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 06.07.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 20-0391 שניתן מתאריך 06/07/2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/07/2025 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 06.07.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	26-0475	תאריך הגשה	02/06/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	מגדל 10	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/58	תיק בניין	0153-010
מס' תב"ע	1186, 1200, 1400, 2088, 219, 2277, 2650 א, 2650 ב, 2730, 281, 287, 3501, 38, 3954, 4053, 4241, 44, 4676, 4800, 541, 636, 675 א, 680, 74, 75, 755 ח, ס, צ, תת"ל/102	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רומן אברמוביץ	הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817
בעל זכות בנכס	רומן אברמוביץ	הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817
עורך ראשי	מורן פלמוני	נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	חיים סמו	הא באייר 10, תל אביב - יפו 6209305

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 20-0550 שניתן בתאריך 10/09/2020 ל: 1. שימור, שיפוץ ושינויים ב-2 בניינים פינתיים קיימים בני קומה אחת לשימור בחלקה 58 עבור יח"ד אחת, הוספת פרגולה בין המבנים. 2. הוספת בריכת שחיה בחצר (בחלקה 59) וחלל טכני תת-קרקעי מתחת לבריכה והקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת בקירות משותפים עם בנינים קיימים בחלקה 58 ו.60- היתר מס' 20-0550 נמסר בתאריך 10/09/2020 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 10/09/2023 והוארך בהיתר מס' 23-1146 עד לתאריך 10/09/2026. 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 פרויקט וסיבו העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: "מדובר במתחם של 6 מגרשים המהווה פרויקט מורכב הכולל לצד עבודות של בניה חדשה שימור מחמיר של בניינים. ההיתרים המקוריים הוצאו בתחילתה של מגפת הקורונה אשר השביתה את המדינה בכלל ואת ענף הבניה בפרט. לאחר שחלפה הקורונה ובמהלך ביצוע העבודות, פרצה מלחמת חרבות ברזל שלמעשה נמשכת עד עצם היום הזה, וכן מבצע עם כלביא ושאגת הארי אשר השביתו את המשק למספר חודשים. יצוין, כי על אף כל האמור לעיל, העבודות במתחם מתקדמות במרץ רב, ואולם נדרש לנו זמן על מנת להשלים את הבניה."

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן בתאריך 05/09/2017 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 10/09/2026 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 10/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

עבודות בשטח לפי היתר בניה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-1663	15/11/2018	20-0550	10/09/2020	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
23-1358	10/09/2023	23-1146	22/10/2023	שינויים חידוש היתר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 04.06.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
שלד בנוי במלואו , מתבצעות עבודות גמרים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 10/09/2020 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 10/09/2026.

עמ' 165

מידע: רישוי: 26-0475 ת.בניין: 010-0153

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 לתאריך 10/09/2029
כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת
עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 10/09/2020 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
10/09/2026.

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 ההיתר יעמוד עד לתאריך 10/09/2029
כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת
עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	26-0474	תאריך הגשה	02/06/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	מגדל 14	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/60	תיק בניין	0153-014
מס' תב"ע	1186, 1200, 1400, 2088, 219, 2277, 2650 א, 2650 ב, 2730, 281, 287, 3501, 38, 3954, 4053, 4241, 44, 4676, 4800, 541, 636, 675 א, 680, 74, 75, 755 ח, ס, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רומן אברמוביץ	הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817
בעל זכות בנכס	רומן אברמוביץ	הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817
עורך ראשי	מורן פלמוני	נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	חיים סמו	הא באייר 10, תל אביב - יפו 6209305

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 20-0691 שניתן בתאריך 16/09/2020 ל:

הריסה ופירוק כל התוספות המאוחרות בבניין בן קומה אחת לשימור בהגבלות מחמירות. שימור, שיפוץ ושינויים בדירת מגורים בבניין קיים לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים וגג שטוח.

היתר מס' 20-0691 נמסר בתאריך 16/09/2020 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 16/09/2023 והוארך בהיתר מס' 23-1145 עד לתאריך 16/09/2026.

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:

"מדובר במתחם של 6 מגרשים המהווה פרויקט מורכב הכולל לצד עבודות של בניה חדשה שימור מחמיר של בניינים.

ההיתרים המקוריים הוצאו בתחילתה של מגפת הקורונה אשר השביתה את המדינה בכלל ואת ענף הבניה בפרט. לאחר שחלפה הקורונה ובמהלך ביצוע העבודות, פרצה מלחמת חרבות ברזל שלמעשה נמשכת עד עצם היום הזה, וכן מבצע עם כלביא ושאגת הארי אשר השביתה את המשק למספר חודשים. יציין, כי על אף כל האמור לעיל, העבודות במתחם מתקדמות במרץ רב, ואולם נדרש לנו זמן על מנת להשלים את הבניה."

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל,

הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן בתאריך 10/09/2017 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו- 2016 בהתאם לנוסח 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 16/09/2026 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 16/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

עבודות בניה לפי היתר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-0014	03/01/2019	20-0691	16/09/2020	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
23-1329	05/09/2023	23-1145	22/10/2023	שינויים חידוש היתר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 04.06.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

שלד בנוי במלואו, מתבצעות עבודות גמרים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 16/09/2020 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 16/09/2026.

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 ההיתר יעמוד עד ליום 16/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 16/09/2020 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 16/09/2026.

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 ההיתר יעמוד עד ליום 16/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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	25-0688	תאריך הגשה	31/03/2025	
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	הוספת מרחב מוגן דירתי הוספת מרפסת זיזית ליח"ד דיור בבניין פשוט	

כתובת	באכר זאב 35	שכונה	תל-חיים	
גוש/חלקה	6133/583	תיק בניין	1014-035	
מס' תב"ע	9040, 319, מ, תמ"א/1, תמ"א/40/א/1/1	שטח המגרש	396.00	

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	יוסף בן דוד	באכר זאב 35, תל אביב - יפו 6732250	
בעל זכות בנכס	יוסף בן דוד	באכר זאב 35, תל אביב - יפו 6732250	
עורך ראשי	אריאל בויס	ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113	
מתכנן שלד	סלאח חליחל	ת.ד. 546, ג'ש (גוש חלב) 1387200	

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

שינויים ותוספות בניה בדירה מערבית בקומה א', בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, המכיל סה"כ 3 יח"ד, הכוללים:

- תוספת ממ"ד בחזית עורפית, ומרפסת גזוזטרה בעורך לרבות שינויים בפתחים בחזית זו.
- בקומת הקרקע קירות ממ"ד יורדים בחזית עורפית בהתאם.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים עם 3 יחידות דיור, בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת המרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1180	16.09.1977	בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה הכולל: בקומה המפולשת- מקלט, חדר מדרגות, מקום חניה ל3 מכוניות. בקומה ב'- 2 דירות בנות 3 חדרים ח"ש וחדר מדרגות. בקומה ג' חלקית- דירה בת 3 חדרים ח"ש וחדר מדרגות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 3 תתי חלקות.
הבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו הבעלים של תת חלקה 3.
בוצע פרסום לפי סעיף 149 והודעות מכוח תקנה 36ב'.

התקבלו התנגדויות.

תמ"א 40 א/1/1 לבניית מרחב מוגן ותקנות התכנון והבניה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרחב מוגן/ממ"ד	קו בניין 3 מ' מיקום שטח 9 + קירות = 12 מ"ר	חריגה בקווי הבניין עד לקו בניין של 1 מטר.	תותר חריגה בקווי הבניין עד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, בבניית מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע רק אם רשות הרישוי/ועדה מקומית השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו. לא בהתאם - ראה הערות נוספות

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
מרפסת		X
לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת, מאחר שאינה תואמת את ההנחיות המרחביות. המרפסת מוצעת בקומה הראשונה בלבד, ללא מרפסת חופפת בקומה שמעליה, ועל כן אינה עומדת בדרישות לעניין חפיפת מרפסות.		

הערות נוספות:

1.תכנית ההגשה כוללת ממ"ד בחריגה של 3.90 מ' מקווי בניין אחורי ובחריגה של 2 מטר מקו בניין צדי בפינה הצפון מערבית של הבניין ובמרחק 1 מטר בלבד מקו מגרש (מה שבנוסף מקרב את הבניין נשוא הבקשה למרחק של כ-2 מטר מבניינים בחלקות הסמוכות).
2.בהתאם לתמ"א 40/א/1/1 (הוראת שעה) מתירה חריגה מקווי בניין (קדמי, צידי ואחורי) לצורך בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), ובלבד שקו הבניין המתוכנן לא יפחת מ-1 מטר מגבול המגרש, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור. אין הצדקה לאפשר את החריגה עד למרחק של מטר מקו המגרש בשל כך שהתכנון לא מיטבי וקרוב לחלקות הגובלות.
3.התכנון הנדון הינו לא מיטבי עבור כלל תתי החלקות בבניין כאשר מיקום בממ"ד מחוץ לקווי הבניין באופן לא מוצדק תוך שיש חלופות אחרות אשר עולות בקנה אחד הן מבחינה בטיחותית והן מבחינה תכנונית מיטבית יותר גם עבור יתר תתי החלקות בבניין נשוא הבקשה. (אשר יש לציין מתנגדים לתכנון בבקשה הנדונה בהתאם- ראה בהמשך התייחסות להתנגדויות).
4. כחלק מדרישות תמ"א 40 נדרש בעל העניין לבקשה הנדונה להצגת תכנית עתידית לממ"ד עבור יתר הדירות. כך בעצם הציג בעל העניין ממ"ד לדירה מעל עם ביטול מרפסת הגג שלה והוספת שטח עיקרי לדירה ומשם חיבור לממ"ד העתידי.
5. בהתאם לעיל, בעלי הזכות בנכס לתת חלקה שניה מתנגדים בכל תוקף לבקשה ולתכנית ההגשה המוצעת.

6.התקיימו מספר פגישות עם עורך הבקשה על תכנון הממ"ד הנדון ועלו בפגישות חלופות תכנוניות נוספות מיטביות עבור הבניין ויתר בעלי הזכות בנכס אך בעלי העניין לבקשה זו טען שלא יוכל לקבל מרפסת גזוזטרה בחלופות שהוצעו ולכן מעוניין להגיש את הבקשה כפי שהיא ללא הגעה לעמק השווה ופתרון שעולה בקנה אחד עם המותר ועם תת החלקה מעל, תוך ידיעה שטיטת ההמלצה תהיה שלילית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר הקלה לגזוזטרה במסגרת מסלול מקוצר לבניית ממ"ד, בהתאם להוראות תמ"א 40/א/1 ותקנות התכנון והבנייה.

תאריך הודעה אחרונה: 21/04/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עופר כהן -	1.היעדר הסכמה של 75% מבעלי הדירות – לטענתם נדרשת הסכמה כזו לשינויים ברכוש המשותף, והיא לא ניתנה. 2.מחלוקת קניינית תלויה ועומדת בפני המפקחת על בתיים משותפים – ולכן לטענתם הוועדה לא יכולה לאשר את הבקשה. 3.המבקש תבע אותם אצל המפקחת כדי לחייבם לחתום – הבקשה נדחתה, וההליך עדיין מתנהל. 4.שימוש ברכוש המשותף לצורך הבנייה – ללא הסכמתם. 5.שינוי חזיתות הבניין (רכוש משותף) – לטענתם פוגע בערך הדירה שלהם. 6.הוועדה אינה יכולה לדון בבקשה לפני הסדרת מרפסות סגורות בדירת המבקש (עבירות בנייה קיימות). 7.התוכנית מסמנת להריסה מרפסות השייכות למתנגדים – שלטענתם ניתן להכשיר. 8.התוכנית אינה מאפשרת להם לבנות בעתיד ממ"ד מעל ממ"ד המבקש. 9.דרישה כי התוכנית תכלול פתרון עתידי לממ"ד שלהם.

#	מתנגדים	נימוק
		10.חשש כי המרפסת הזיזית תחייב עמוד תמיכה נוסף ברכוש המשותף (שאינו מוצג בתוכנית).
		11.טענה לחשש ליציבות המבנה – המרפסת החדשה מתחברת למרפסת קיימת שלא תוכננה לשאת עומסים כאלה.
		12.טענה כי מתוכננים שני פתחים למרפסת זיזית (גזוזטרא), בניגוד לפסיקה המתירה פתח אחד בלבד.
		13.טענה כי המרפסת הופכת בפועל לשטח עיקרי ללא מקורות זכויות.
		14.טענה לפגם תכנוני בכניסה לממ"ד (חוסר הגנה תקנית לדלת).
		15.טענה כי תוספת הממ"ד תגרור בפועל סגירת מרפסת שלא הוצהרה בבקשה.
		16.טענה כי התוכנית כוללת הריסה של בנייה שאינה בבעלות המבקש – ולוועדה אין סמכות לאשר זאת.
		17.המבואה לממ"ד העתידי אינה מקובלת עליהם.

התייחסות להתנגדויות:

יש צדק בדברי המתנגדים לעניין תכנון הממ"ד .
הממ"ד המוצע הינו בחריגה משמעותית מקווי הבניין שלא כצדק, כאשר התכנון המוצע אינו מיטבי ופוגע גם בזכויות הדירה שמעליו.
קיימות חלופות תכנוניות העומדות הן בדרישות הבטיחות והן בשמירה על זכויות יתר בעלי הזכויות בנכס.
התכנון העתידי למגדל הממ"דים ליתר הדירות בבניין הכולל ביטול מרפסת הגג, ותוספת שטח עיקרי לדירת המתנגדים .

יש מקום לקבל את ההתנגדויות ולהורות על בחינת חלופה תכנונית מיטבית.

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י ויקטור זמור 30.03.2025)
המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:
מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 18.02.2025)
המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול. בברכה, סיוקוב מרק

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.02.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 583 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

השבחה - (ע"י רועי נעים 28.04.2025)

המלצה לתת היתר
לא חייב - לא חייב

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לקבל את ההתנגדויות בנוגע לתכנון הממ"ד הנדון ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בדירה מערבית בקומה א', בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, המכיל סה"כ 3 יח"ד, הכוללים:

- תוספת ממ"ד בחזית עורפית, ומרפסת גזוזטרה בעורף לרבות שינויים בפתחים בחזית זו.
- בקומת הקרקע קירות ממ"ד יורדים בחזית עורפית בהתאם.

מהסיבות הבאות:

- הממ"ד המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור של 3.90 מ' ומקו בניין צדי בשיעור של 2.00 מ', עד למרחק של 1.00 מ', באופן המקרב את הבינוי למרחק של כ-2.00 מ' בלבד מבניינים סמוכים.
- התכנון העתידי של מגדל הממ"דים לבניין מציג הוספת שטח עיקרי לתת החלקה מעל מבלי שהוכח שניתן להוסיף שטח עיקרי וביטול מרפסת הגג שלה ללא הסכמה פוסיטיבית מטעם בעלי הזכות בנכס לכך.
- בהתאם תמ"א 40/א/1 ניתן לאשר חריגה מקווי בניין לצורך הקמת ממ"ד רק מקום בו השתכנעה רשות הרישוי כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן ללא חריגה כאמור. במקרה הנדון לא הוכח כי מוצו חלופות תכנוניות סבירות אחרות.
- בעלי הזכויות בתת החלקה הנוספת בבניין הביעו התנגדות מפורשת לבקשה, בין היתר נוכח הפגיעה התכנונית הנגרמת כתוצאה ממיקום הממ"ד המוצע והשלכותיו על יתר הדירות והאפשרויות העתידיות בבניין.
- לאור כל האמור לעיל, אין הצדקה לאשר את החריגה עד למרחק של קו המגרש בשל כך שהתכנון לא מיטבי.

הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לקבל את ההתנגדויות בנוגע לתכנון הממ"ד הנדון ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בדירה מערבית בקומה א', בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, המכיל סה"כ 3 יח"ד, הכוללים:

- תוספת ממ"ד בחזית עורפית, ומרפסת גזוזטרה בעורף לרבות שינויים בפתחים בחזית זו.
- בקומת הקרקע קירות ממ"ד יורדים בחזית עורפית בהתאם.

מהסיבות הבאות:

- הממ"ד המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור של 3.90 מ' ומקו בניין צדי בשיעור של 2.00 מ', עד למרחק של 1.00 מ', באופן המקרב את הבינוי למרחק של כ-2.00 מ' בלבד מבניינים סמוכים.
- התכנון העתידי של מגדל הממ"דים לבניין מציג הוספת שטח עיקרי לתת החלקה מעל מבלי שהוכח שניתן להוסיף שטח עיקרי וביטול מרפסת הגג שלה ללא הסכמה פוסיטיבית מטעם בעלי הזכות בנכס לכך.
- בהתאם תמ"א 1/1/א/40 ניתן לאשר חריגה מקווי בניין לצורך הקמת ממ"ד רק מקום בו השתכנעה רשות הרישוי כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן ללא חריגה כאמור. במקרה הנדון לא הוכח כי מוצו חלופות תכנוניות סבירות אחרות.
- בעלי הזכויות בתת החלקה הנוספת בבניין הביעו התנגדות מפורשת לבקשה, בין היתר נוכח הפגיעה התכנונית הנגרמת כתוצאה ממיקום הממ"ד המוצע והשלכותיו על יתר הדירות והאפשרויות העתידיות בבניין.
- לאור כל האמור לעיל, אין הצדקה לאשר את החריגה עד למרחק של קו המגרש בשל כך שהתכנון לא מיטבי.

הערה: חוות הדעת נמסרה 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 - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1399	תאריך הגשה	01/10/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	הרצל 56	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7425/44	תיק בניין	0002-056
מס' תב"ע	1, 287, 219, 44, 9028, 9086, 9122, 9126, ג, 1, מ,	שטח המגרש	366.00
	ע, 1, תמ"א/1, תמ"א 38/3		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ	הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605
בעל זכות בנכס	אורה שינבאום	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	דוד מזרחי	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	יעקב מנור	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	מרים כבסה	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	דורית זילברשיין	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	ליאור פטל	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	אברהם יצחק קנטרוביץ	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	שי משה אושינסקי	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	גיא דקל	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	דן קנטרוביץ	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	פאולה קנטרוביץ	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	ויולטה אגאי	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	ארז אינה גליקשטיין	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	רינה לביא	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	מרגריטה פוליבין	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	קרן סעדה	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
בעל זכות בנכס	חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור ת"א יפו בע	הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705
עורך ראשי	אברהם שמשו מנדל	העבודה 23, גבעת שמואל 5403933
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	אליהו אסיאג	הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

חוו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 25.05.2026)
המלצה להעביר לאישור הוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/05/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-13/11/2025

הבקשה כוללת:

בניה של 21 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 249.47 שטח מסחרי ו-96 מ"ר משרד, תוך שימור החזית הקיימת בשל הגדרת המבנה כמבנה לשימור מרקמי

דרישת התקן:

- 26.38 מקומות חניה לרכב פרטי (5 למסחר, 0.38 למשרדים ו-21 למגורים)
- 2 מקומות חניה לרכב נכים (1 למגורים ו-1 לשאר השימושים)
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 22 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

22 מקומות חניה לאופניים (11 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-11 בשטח הפיתוח)

חסר:

- 26.38 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.06.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שימור על פי ממצאי סקירת המבנה.
2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019 אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטיין" בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטת למרחב זה ולמתן היתרי בניה ע"פ העקרונות הקבועים בה. במסגרת מדיניות זו אימצה הועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.
3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטיין (שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-350 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטיין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 22 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג – 1982, המאפשרת את הפחתת תקן החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, גם על מבנים המוגדרים ברשימת הביניים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

המלצה:

1. לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטיין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-5.2 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.05.2025

הוטען אישור מאיר ראובן מיום 5/3/25 לפינוי באמצעות 10X360 כ"א, מחדר אשפה

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.05.2025

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 02.01.2022

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

=====

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

המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

מהות הדיון הנוסף:

(-) בהמשך להחלטת וועדת ערר אשר נתנה תוקף להסכם בין הוועדה המקומית לעוררים ביום 02.02.26 הבקשה מובאת לדיון נוסף להקטנת תקן חניה.

השתלשלות העניינים:

1. על החלטת הוועדה המקומית מיום 31.12.25 הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית ע"י עו"ד גיא הרמלין בשם המבקשים, לצורך הפחתת תקן החניה.

2. העוררים והוועדה המקומית הגישו הודעה ובקשה משותפת לוועדה הערר, טרם הדיון : א. לאחר בחינת האמור בכתב הערר מול גורמי המקצוע הוסכם כי ניתן להחזיר את הבקשה לדיון לצורך בחינת האפשרות להפחתת תקן החניה שנקבע למבנה וזאת בהתאם להוראות תקנה 22 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תשמי"ג - 1983 להלן: "התקנות").

ב. לפיכך הוסכם כי הבקשה תובא לדיון חוזר בפני הוועדה המקומית המקומית בתוך 90 ימים ממועד מתן ההחלטה בבקשה זו.

ג. לאור האמור מתבקשת ועדת הערר להורות על מחיקת הערר שבכותרת כאשר טענות הצדדים שמורות להן ולעוררת תעמוד הזכות לה להגיש ערר נוסף ככל שהוועדה המקומית לא תמליץ על מתן ההפחתה.

ד. מן הדיון ומן הצדק להיעתר לבקשה מוסכמת זו

3. וועדת הערר ביום 29.03.26 נתנה החלטתה כי לאור הסכמת הצדדים שלעיל, הערר יימחק וכי זכות הערר שמורה לעוררים על כל החלטה חדשה שתתקבל.

נימוקי הדיון הנוסף:

בדיון שנערך בראשותו של מה"ע עם הגורמים המקצועיים נידונה האפשרות להחיל את תקנה 2ז לתקנות החניה הארצית גם על המגרש הנדון: הוסכם להחיל את תקנה 2ז לתקנות החניה על המגרש הנדון והוחלט להמליץ בפני הוועדה להפחית את דרישת מקומות החניה מ-26.38 מקומות חניה ל-1 לרכב פרטי, ובכך להשוות לתקן הנהוג במגרשים לשימור מרקמי/מרקם לשמירה ששטחם פחות מ-270 מ"ר וזאת בכפוף לחו"ד מכון הרישוי כמפורט בהמשך.

יובהר כי בהתאם לתוכנית צפון פלורנטין המופקדת (תכנית 4760) במגרשים ששטחם מעל 270 מ"ר או במרתף משותף למספר מגרשים צמודים ששטחם המצטבר עולה על 0.4 דונם תקן החניה למגורים יהיה בטווח של בין 0.5 ל-0.8 מקומות חניה ליח"ד. לעניין תקן החניה שנקבע התוכנית לא מבחינה בין מגרשים לשימור מרקמי/מרקם לשמירה לבין מגרשים שאין בתחומם מבנה לשימור מרקמי/מרקם לשמירה. כמו כן התוכנית לא מתייחסת למיקום הכניסות לחניה למגרשים ברחובות מסחריים אשר נקבעו במדיניות איסור כניסה לחניות.

לפיכך הוחלט כי תוגש התנגדות מה"ע לתוכנית המופקדת ולפיה במגרשים עם הוראות לשימור/ שימור מרקמי/מרקם לשמירה תקן החניה למגורים יהיה מקסימאלי.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י חיים כהן)

לתקן את המלצת הוועדה מתאריך 31.12.2025 לעניין אישור פתרון חלופי להסדרת 26.38 מקומות חנייה
החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה ובמקומה לכתוב: לאשר פתרון חלופי להסדרת 1
מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה וזאת בהסתמך על מדיניות 9158 שלא מאפשרת כניסה לחניה
מרחוב הרצל למגרש הנדון ולהחיל את תקנה 2 לתקנות החניה הארציות המאפשרת לצמצם את תקן
החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית.

החלטה הועדה נשאר ללא שינוי מלבד הפרק שמתייחס לחניה כמפורט לעיל.

דרכט קודם

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות עם יציע ובניה על הגג מעל קומת מרתף חלקית למעט קיר החזית לרחוב המיועד לשימור והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למסחר ומגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 21 יח"ד.

מצב קיים:

- על המגרש מבנה בן 3 קומות, יציע ובניה על הגג מעל קומת מרתף חלקית עם 3 חנויות בחזית ו-4 יח"ד בקומה טיפוסית. בנוסף מאחורי המבנה הראשי קיימים מחסנים עד גבול המגרש. כל המבנים מיועדים להריסה.
- המבנה הראשי הוכרז כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מתאריך 13.06.2021 שבו תשתלב החזית הראשית הקיימת במבנה החדש.
- בתאריך 02.01.2022 התקבלה חוו"ד מתחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38 ממכון הרישוי לפיה מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 היות והמבנה דורש חיזוק לפי תקן 413 התקף.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1933	1876		
לא נמצא ההיתר מילולי אך מהגרמושקה החתומה ניתן לראות כי מדובר בהקמת בניין בן 3 קומות ובניית חדר על הגג. יודגש כי בנספחי הגרמושקה בתיק הבניין יש פירוט רק של טבלת השטחים לכל הבניין ותכנית הקומה השנייה המיועדת למגורים בעלת 4 יח"ד ללא פירוט לגבי הקומות האחרות. בנוסף בתיק הבניין באותה שנה נמצא נספח סניטרי חתום ע"י העיריה עם חתך המתעד שירותים ואמבטיות בשתי הקומות העליונות כאשר מכאן ניתן להניח כי שתי הקומות היו מיועדות למגורים. בהתאם לזאת תמריצי התמ"א המפורטים מטה חושבו כתמריצים למגורים.			

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 13 בעלי תת חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כ-92% מהבעלים והתקבלו התנגדויות.
בנכס ישנה דירה בבעלות חברת חלמיש שלא חתמה על הבקשה. הצגת חתימתה יהיה כתנאי להוצאת היתר בניה.

* כפי שמפורט בהמשך, למעשה כל בעלי הדירות חתמו ע"ג המפרט באמצעות מיופה כוחם בשם, מלבד דירה שבבעלות חב' חלמיש שחתימתם יידרש כתנאי להיתר. המתנגדת היא חתמה על הייפוי הכוח, אך התחרתה והגישה התנגדות. התנגדות נוספת הוסרה.

בניה על קרקעית לפי תכניות: 44, 219, מ, תמ"א 38 תמ"א 1 וסעיפים 77-78 לתכנית 4760 ומדיניות: 9028, 9122, 9086

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	1. לפי תב"ע: 686 מ"ר המהווים 187.5% משטח המגרש לפי הפירוט הבא: 50% קומת קרקע 37.5% קומת ביניים 50% בכל אחת מ-2 הקומות הטיפוסיות המותרות. 2. לפי תמ"א: 13 מ"ר * 4 יח"ד קיימות = 52 מ"ר. 249 מ"ר + 52 מ"ר = 301 מ"ר. 301 * 3 = 903 מ"ר 52 מ"ר + 903 = 955 מ"ר. בסה"כ תב"ע + תמ"א = 1641 מ"ר. 2. בהתאם לפרוטוקול 219 ניתן להפוך את שטח קומת הביניים לקומה מלאה וחלוקת הזכויות המותרות בקומות שוות. שטחי שירות ב-4 קומות תב"עיות	כ-1206 מ"ר שטח עיקרי כולל שטח 2 משרדים בקומת המרתף ושטחי מבואות וחדרי מדרגות ב-2 קומות התמ"א.	פורסמו הקלות לביטול קומת ביניים וניוד זכויות בין הקומות תוך כדי יצירת קומות שוות שניתן לאשרן לטובת שיפור תכנון.
שטחי שירות ב-4 קומות תב"עיות	1. בליטות כמוגדר בתקנות 2. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה. שאר שטחי השירות בהתאם	50 מ"ר עבור מבואה וחדר המדרגות בקומת קרקע ו-20 מ"ר בכל קומה מארבעת הקומות מכוח התב"ע. שאר שטחי השירות בהתאם	חריגה של 30 מ"ר בשטחי השירות בקומת הקרקע שניתנת לכיסוי ע"י שטחים עיקריים עוזפים.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3. שטחי שירות אחרים לפי תכנית מ ובהם בין היתר חדר אשפה, חדר אופניים, חדר חשמל, פיר מעלית, ארובות אוורור ואינסטלציה וכדומה. 4. ממ"דים לפי הנדרש.	לנדרש.	
קו בנין לחזית	1. קו בנין לחזית רחוב הרצל 0 מ' 2. בהתאם לתקנות ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו בנין עד שליש מרוחב המדרכה. רוחב המדרכה הסמוכה לבניין לפי מדידה גרפית הינה 3 מ' על כן ניתן לאשר הבלטה של מטר מקו המגרש.	שימור קיר החזית הקיים לרבות מרפסות והבלטת מרפסות בקומות החדשות ברוחב 1 מ' מקו הבניין בהתאם לתקנות.	
קו בנין אחורי	1. קו בנין אחורי 5 מ' 2. ניתן לחרוג מקו בנין אחורי עד 10% כפוף לפרסום לפי תמ"א 38.	בהתאם לנדרש למעט הבלטת מרפסות החורגות ב- 2 מ' מקו הבניין.	פורסמה הקלה להבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מקו הבניין המותר שניתן לאשר לטובת שיפור רווחת הדיירים.
קו בנין צידי צפוני	בקיר משותף ו2.5 מ' בקטעים שאינם בקיר משותף.	מוצע קיר משותף חופף לכל אורכו עם הבניין השכן ונסיגה של 2.5 מ' כנדרש	
קו בנין דרומי	בקיר משותף ו2.5 מ' בקטעים שאינם בקיר משותף.	מוצע קיר משותף חופף לכל אורכו עם הבניין השכן ונסיגה של 2.5 מ' כנדרש.	
מספר קומות ללא קומת הגג.	לפי תב"ע: 4 קומות כולל קומת ביניים. לפי תמ"א: 3 קומות נוספות כנגזרת מ-3 הקומות הקיימות כד"ן. סה"כ: שבע קומות ובנייה על הגג. בהתאם לאזור מספר 4 במדיניות העירונית לתמ"א 38 באזור זה יוגבל הגובה לשש קומות בלבד ובנייה על הגג כאשר הקומה העליונה בנסיגה של 2 מטר מהחזית הקדמית.	שש קומות בהתאם לנדרש כולל הנסיגה הנדרשת.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	הצפיפות תיקבע לפי תמהיל דירות הבא: 1 15% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות ששטחן 35-40 מ"ר כולל ממ"ד. 2 15% מסה"כ הדירות יהיו דירות בינוניות ששטחן 75-85 מ"ר כולל ממ"ד. 3 יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. 4 גודל דירה מינמאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הינם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.	בהתאם לתמהיל הנדרש מוצעות 21 יח"ד.	
שימושים	1. בשתי הקומות הראשונות יחויבו שימושים שאינם למגורים לפי רשימת השימושים בתכנית 44. אופי היחידות בקומת הקרקע החדשה יהיה זהה ככל הניתן לקיים. 2. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית ואילך. 3. למרות זאת בפרויקטים שבקשת הרישוי שלהם החלה להיות פעילה במועד פרסום התנאים (הפעילה הראשונה) בתאריך 22.10.2021 לא תחולנה ההוראה של חיוב מסחר גם בקומה השנייה.	קומת מסחר מלאה עם 3 יחידות מסחר בדומה לקיים ו- 5 קומות למגורים כולל הקומה השנייה (מעל קומת המסחר).	תכנון קומה שניה למגורים שלא בהתאם לנקבע בסעיפים 77-78 אשר ניתן לאשר כי בהתאם לחו"ד המצורפת לבקשה זו ניתן לראות כי החלו תהליכים בקידום הבקשה עוד לפני מועד פרסום התנאים כנדרש (ראה הערה מטה).
בינוי	1. תכסית הקומה העליונה לא תעלה על 80% מהקומה שתחתיה ותתוכנן עם נסיגה של כ-2 מ' ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב. 2. אופי היחידות המסחריות	בהתאם לנדרש	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בקומת קרקע ישמר כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים. 3. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע. 4. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על קרקעית ותת קרקעית. 5. החזית הראשית תעוצב כמסה בנויה אחידה ורציפה בגמר טיח ובגוון אחיד עד מעקה הגג כולל. 6. בחזית הראשית הקיימת ישמרו המרכיבים האדריכליים הקיימים ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, ארקרים בליטות וכדומה. יהיה שימוש בחומרי הגמר המקוריים. קומות התוספת יעוצבו באופן אחיד. 7. מעקה גג יהיה בנוי ברצף עם מישור קיר החזית ויתוכנן עם קרניז עליון מודגש.		
המשך בינוי	8. לפחות 70% מאורך החזית לרחוב תהיה פעילה. 9. חדר האשפה יהיה חלק מתכסית המבנה וישמור	בהתאם לנדרש	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרחק של 2 מ' מהחזית הפונה לרחוב. יאוחזדו הכניסות לחדר האשפה ולובי הכניסה. אין למקם את פתחי האוורור של חדרי האשפה לחזית הרחוב. 10. חלונות סרט ימוקמו בגריד תואם מעל פתחי הוויטרונות בהתאם למצב הקיים. 11. תתאפשר הגדלה מינורית של חלונות קיימים לצורך יצירת גריד אחיד וברור של הפתחים ובהתאמה לתקנים, תקנות, חוקים והנחיות מרחביות. 12. פרופיל הפתחים בקומות התחתונות (נפח A) יעוצב בגמר וגוון אחיד (נגרות/מסגרות/אלומיניום).		

בניה על הגג לפי תכנית ג1 9086,9126, תמ"א 38 וסעיפים 77-78.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית הבניה על הגג.	תכנית הקומה העליונה לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה. תכנית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה.	תכנית קומת הגג הינה 138 מ"ר המהווה 64% משטח הגג.	
שטח דירת גג.	שטח דירת הגג לא יפחת מ80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.	בהתאם לנדרש.	
גובה קומת הגג	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	גובה קומת הגג 3.14 מ' מדוד מפני הגג עד התקרה.	חריגה של 0.14 מ' אינה מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
גובה כולל של מתקנים ומעקה גג	(-) הגובה הכולל של כל הבניה על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבניה על הגג או מעקה הגג. (-) גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ'.	5.15 מ'	חריגה של 0.15 מ' אינה מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
נסיגות בניה על הגג.	1 שני מטר לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין	1. קומת הגג מתוכננת בהיצמדות לקו המתאר של הקומה שמתחת הבנויה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2. תותר היצמדות לקווי חזיתות הבניין האחרות בכפוף לאישור מה"ע. ללא אישור מה"ע תידרש נסיגה של 1.2 מטר לפחות מקווי חזיתות אלו.	בנסיגה של 2 מ' מהחזית הקדמית ובהתאמה לחתך צפון פלורנטין. 2. היצמדות לחזיתות הצדדיות ושמירת נסיגה של כ-4.6 מ' עד למעקה הגג בחזית האחורית. בנוסף מתוכנן מתקן ג'קוזי מקורה ע"י פרגולה הממוקם בנסיגה של כ-2.8 מ' ממעקה הגג בחזית האחורית.	
פריסת המתקנים הטכניים על הגג העליון.	המתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדל המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.	בהתאם לנדרש	
גישה לשטחים המשותפים על הגג.	לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטחה גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.	מוסדרת גישה למתקנים דרך המדרגות המשותפות לגג העליון.	
גג ירוק/גג כחול	גג ירוק מגונן או גג כחול משהה נגר יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר	על הגג העליון יש כיתוב "גג כחול".	נדרש אישור של החברה התפעולית כתנאי למתן תעודת גמר.
פרגולה במרפסת הגג	(-) שטח הפרגולה יהיה 1/4 משטח פני הגג או 50 מ"ר הגבוה מביניהם. (-) המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.	בהתאם לנדרש.	

בנייה תת קרקעית לפי תכנית ע1 ומדיניות 9126 תמ"א 1.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת מרתף	85% משטח המגרש בתנאי הבטחת פתרונות חלחול כנדרש.	300 מ"ר המהווה 82% משטח המגרש כולל אספקת פתרונות חלחול בחזית האחורית של המגרש לפי המאושר במכון הרישוי וכמפורט מטה.	
שטחי חלחול	שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו	לפי הנדרש בהתאם לאישור מכון הרישוי.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.		
מספר קומות	2	1	
גובה קומה	גובה קומה נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה) 4 מ' מה"ע רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה וכדומה).	4.66 מ כולל חלל בגובה מטר הדרוש לצורך מעבר מערכות טכניות לצורך תפקוד הבניין.	
שימושים	(-) שטחים נלווים ושטחי שירות כהגדרתם בתכנית ע1. בנוסף יותרו שימושים על פי תכנית 44 (למעט מגורים) על חשבון השטחים של אותה תכנית. (-) הועדה המקומית רשאית לא להתיר משרדים בקומת המרתף במידה ולדעתה אין בהם תנאים מספקים (אירווור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים. (-) הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.	שטחי שירות ושטחים נלווים אחרים כלליים לרבות פתרונות מיגון עבור חלק מיחידות המסחר בקומת הקרקע. בנוסף מתכנן שטח אחסון נלווה עבור יחידה מסחרית 2 בקומת הקרקע ללא הצמדה פיזית כנדרש בתכנית ע1. כמו כן בקומת המרתף מתוכננים 2 משרדים עומדים בדרישות תכנית ע1 וושטחם על חשבון התכנית הראשית.	יש להצמיד את שטח האחסון המוצע ליחידת מסחר 2 בקומת הקרקע כנדרש בתכנית ע1. תיקון התכנית לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת וועדה.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אווורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	בהתאם להמלצת מכון הרישוי.

הערות נוספות:

1. הבקשה נקלטה לאחר התאריך הקובע 22.10.2021 למרות זאת לאחר בחינת הנושא מול השירות המשפטי וצוות התכנון בשנת 2022 ניתן להתיר מגורים גם בקומה השנייה היות והפעולות במערכת המקוונת החלו לפני התאריך הקובע היות ונדרש בשלב כלשהוא מעורבות הבקשה לפתיחה של מספר מקוון חדש כתוצאה מהוצאת תיק מידע חדש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.00 מ' המותר
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הקדמית
4	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע מסחרית
5	תוספת 11 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 10 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל
6	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 25 מ"ר עבור 9 יחידות דיור
7	ניוד זכויות עיקריות מעל הקרקע אל תת הקרקע – קומת המרתף, בשטח של 173 מ"ר עבור משרד ותעסוקה.
8	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 96 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של שנים/צמיתות
9	שימוש חורג מהיתר מ מרתף לשימוש של שטח מסחרי בשטח של 77 מ"ר לתקופה של לצמיתות
10	פטור ממסתור כביסה לכל הדירות
11	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה, ניוד זכויות בין הקומות.
12	בניית ג'קוזי במרפסת גג מתחת לפרגולה
13	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
14	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% % מן המרווח המותר
15	בניה בקו אפס צידי משני צדדים, על פי הקיים היום

תאריך הודעה אחרונה: 05/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה שכן הוועדה רשאית לאשר חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי המותר, בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2	הקלה לא רלוונטית שכן מותר לבנות בהתאם לקו בניין 2.5 מ' במקום שאיננו בקיר משותף.
3	הקלה לא רלוונטית שכן הבניה המוצעת היא המשך לקיר החזית המוצע כבר בנסיגה של 2 מ' בקומה התחתונה ובהתאמה למדיניות ולחתך צפון פלורנטיין.
4	איננה הקלה אלא פרסום הנדרש על פי תמ"א 38 ובכל המקרה הפרסום איננו מדויק שכן מדובר בתוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות ע"פ התב"ע סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית.
5	איננה הקלה אלא פרסום הנדרש על פי תמ"א 38.
6	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
7	איננה הקלה אלא הדבר מותר בהתאם לתכנית ע1 ועל חשבון השטחים של התכנית הראשית (תכנית 44).
8	איננו שימוש חורג היות והשימוש לא קיים בפועל היות ומדובר בבניה חדשה ואינה מצריכה פרסום לפי

#	התייחסות
	תכנית ע1.
9	איננו שימוש חורג היות והשימוש לא קיים בפועל היות ומדובר בבניה חדשה ואינה מצריכה פרסום לפי תכנית ע1.
10	ניתן פתרון למסתור כביסה מוסווה מאחורי מעקה בנוי במרפסות על פי הנדרש בהנחיות המרחביות. יתר המערכות בתוך הדירות ועל הגג העליון.
11	מדובר ב-2 הקלות שונות וכך הדבר יתבטא בהמלצת מה"ע. עקרונית ניתן לאשר את ההקלות הנ"ל לטובת שיפור תכנון מיטבי.
12	איננה הקלה בהתאם לחו"ד הייעוץ המשפטי וזאת לאחר שנבחן כי ישנו מקום פנוי להצבת המערכות התפעוליות המשותפות לכלל הבניין כפוף לאישור יועץ אינסטלציה.
13	הקלה לא רלוונטית שכן מותר לבנות בהתאם לקו בניין 2.5 מ' במקום שאיננו בקיר משותף.
14	הקלה להבלטת מרפסות בחזית האחורית שניתן לאשר לטובת שיפור רווחת הדיירים.
15	אין מדובר בהקלה שכן הבניין מתוכנן עפ"י קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אינה ארז גליקשטיין - גייגר 8, תל אביב - יפו 6934160	המתנגדת טוענת שחתמה על הסכם מול היזם לקבלת דירה תמורה בצורה מסוימת אך לטענת היזם בעקבות שינויים שאותה דרשה העיריה הוא שינה את צורת הדירה ועל כן היא מתנגדת לבקשה זו.
2	ויולט אגאי - הרצל 56, תל אביב - יפו 6688705	המתנגדת הסירה את התנגדותה וחתמה על הבקשה

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגדת חתמה בתחילת הדרך על ייפוי כח בלתי חוזר וכל שינוי מההסכם שהוצע לדיירים מיקומו לדון בערכאות המקובלות ולא בפני הוועדה. לאור זאת מומלץ לא לקבל את ההתנגדות	מומלץ לא לקבל
2	המתנגדת הסירה את התנגדותה וחתמה על הבקשה	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 13.12.2023)

חו"ד לתיק ורוד

12/12/2023
כ"ט כסלו תשפ"ד

הרצל 56 - 58 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים בסגנון
בבנה בשנת ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבנייה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, מסמכי התיעוד, הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזית הקדמית המקורית הקיימת במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מההנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

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

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

- גז

עפ"י המסומן בגוף ההגשה. יש להציג ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.

צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם לקומות הקיימות כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

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

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו באופן מוסווה ומוצנע על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

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

- תיאום תשתיות

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

מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 01.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 11.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 44 בגוש 7425 בבעלות פרטית.

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 21.05.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

(-) לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים ומסחר למעט קיר חזית לרחוב והקמת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף מכוח תמ"א 38 עבור מסחר בקומת הקרקע ו-21 יח"ד תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז כמרקם לשמירה.

(-) כולל הפרסומים הבאים:

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי המותר בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38.

2. תוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות מכוח תמ"א 38.
3. תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיפי 77-78 החלים באזור.
4. תוספת שטח מכוח תמריצי תמ"א 38.

(-) כולל ההקלות הבאות:

1. ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.
2. הפיכת קומת הביניים לקומה רגילה בהתאם לפרוטוקול 219 ולטובת שיפור תכנון במסגרת שטחי התב"ע המותרים.
3. הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת שיפור רווחת הדיירים.

(-) לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26.38 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וזאת שכן לא ניתן לתכנון מקומות חניה פיזיים בתחום המגרש עקב דרישות שימור קיר החזית וכן החזית המסחרית המתחייבת מכוח המדיניות התקפה.

(-) לדחות את ההתנגדות שכן אינה תכנונית ומיקומה להיות נידונה בערכאות המשפטיות המקובלות.

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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים
7	אשור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי

#	תנאי
	לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע , כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. המשרדים בקומת המרתף ישמשו אך ורק בהתאם לשימוש במבוקש.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 13.12.2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

יבגניה פלוטקין: אנחנו מדברים על בקשה להקמת בניין חדש מתוקף תמא 38, למעט שמירת קיר חזית שמדובר על בניין קיים לשימור מרקמי, משמרים קיר חזית ועושים בניין חדש עם חזית מסחרית, והשתתפות בקרן חנייה בהתאם.

ליאור שפירא: רציתם עוד משהו לצרף להחלטה, עם רשות הכבאות.

איריס גלאי: בעמוד 242 בתנאים למתן היתר להוסיף 7 אישור רישוי הכבאות.

מיטל להבי: מברכת על מציאת פתרון שמאפשר לאנשים לקדם תמא גם ברחוב הרצל, במסגרת ההסדרים שהגענו אליהם, הייתי מבקשת במסגרת הדיון הכולל בנושא החנייה, אתם מציינים פה חניונים עתידיים, אני לא חושב שיוקם שם חניון עתידי, אני שואלת, ברגע שכתוב יקום חניון מספר 71 בהרצל פינת שלמה, זאת התחייבות, זה אולי, זה סימן שאלה, מה הנפחות של האמירה הזאת ומה הנפחות של שימוש כחניון ולא כמחסן. אני רוצה לדעת מי הגורם המפקח על זיקות הנאה?

ליאור שפירא: שמעת לגבי תוכנית 26, שעכשיו עושים מיפוי ורישום של כל זיקות הנאה.

מיטל להבי: אני גרה בסמטה שבקצה שלה על פי התוכניות יש שביל יציאה לשוק הכרמל, אבל השביל נחסם ברבות השנים, מה שאני באה לומר, שזיקת הנאה זה דבר חשוב, והרבה סמטאות למשל חסומות בבנייה שהיתה אמורה להיות זיקת הנאה שהיתה מאפשרת מעבר לרחוב, למשל סמטת החיל, אני שואלת פה, איך אנחנו מלכתחילה לוקחים כופר כדי לתת מענה לחניון שבבנייה, ו/או חניון שייבנה, אני מבקשת לדעת לקראת הדיון הכבד שיהיה לנו, איך אנחנו מבטיחים שכל המשפטים הכתובים פה, כל זיקת הנאה תהיה בתוקף.

ליאור שפירא: במסגרת הדיון ניתן את המענה, אבל אני חושב שהדיון שלנו שיהיה מדיניות גם במקרה שאין חניון באזור, לדוגמא, דיזינגוף, אם נקבל את ההחלטה הזו, לא יהיה שיקול לטעמי, שבסביבה צריכה להיות חניות, לאשר את הבקשה.

ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25-2 מתאריך 31/12/2025

(-) לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים ומסחר למעט קיר חזית לרחוב והקמת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף מכוח תמ"א 38 עבור מסחר בקומת הקרקע ו-21 יח"ד תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז כמרקם לשמירה.

(-) כולל הפרסומים הבאים:

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי המותר בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38.
2. תוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות מכוח תמ"א 38.
3. תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיפי 77-78 החלים באזור.
4. תוספת שטח מכוח תמריצי תמ"א 38.

(-) כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.
2. הפיכת קומת הביניים לקומה רגילה בהתאם לפרוטוקול 219 ולטובת שיפור תכנון במסגרת שטחי התב"ע המותרים.
3. הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת שיפור רווחת הדיירים.

(-) לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26.38 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וזאת שכן לא ניתן לתכנן מקומות חניה פיזיים בתחום המגרש עקב דרישות שימור קיר החזית וכן החזית המסחרית המתחייבת מכוח המדיניות התקפה.

(-) לדחות את ההתנגדות שכן אינה תכנונית ומיקומה להיות נידונה בערכאות המשפטיות המקובלות.

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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים

7. אשור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע , כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. המשרדים בקומת המרתף ישמשו אך ורק בהתאם לשימוש במבוקש.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 13.12.2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לתקן את המלצת הוועדה מתאריך 31.12.2025 לעניין אישור פתרון חלופי להסדרת 26.38 מקומות חנייה
החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה ובמקומה לכתוב: לאשר פתרון חלופי להסדרת 1
מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה וזאת בהסתמך על מדיניות 9158 שלא מאפשרת כניסה לחניה
מרחוב הרצל למגרש הנדון ולהחיל את תקנה 2 לתקנות החניה הארציות המאפשרת לצמצם את תקן
החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית.

החלטה הועדה נשארת ללא שינוי מלבד הפרק שמתייחס לחניה כמפורט לעיל.

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	25-0191	תאריך הגשה	26/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	ענתבי 20	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	7060/64	תיק בניין	0395-020
מס' תב"ע	590, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	232.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גבריאל אבזרהם	שדות 42, ראשון לציון 7567938
בעל זכות בנכס	גבריאל אבזרהם	שדות 42, ראשון לציון 7567938
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	צבי אילון	מזור 1, כפר סבא 4428895

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הבקשה דנן הינה בקשה לקבלת היתר בנייה מחדש לבניין מגורים קיים, אשר נבנה בפועל בסטייה מהיתר בנייה מקורי מס' 15-1247. נוכח חריגות וסטיות מהותיות שבוצעו במהלך עבודות הבנייה, בוטל ההיתר המקורי בהחלטת הוועדה המקומית, החלטה אשר אושרה ותוקפה על ידי ועדת הערר ומאוחר יותר בפסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים. (ראה הסבר בהערות בהמשך).

הבקשה לקבלת היתר בנייה מחדש כוללת:
- בניין מגורים, בן 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף. הדירות מתוכננות בדומה להיתר הקודם, מ-2 צידי של חדר המדרגות המשותף (כ-2 אגפים) בשלושה מפלסים כ"א כולל חדר יציאה לגג, עם מדרגות פנימיות בין המפלסים.
- בבקשה הנדונה ממ"דים מתוכננים (בנויים) בקומת הקרקע. כניסה לדירות- מתוך חדר המדרגות המשותף בקומה השנייה בלבד. הבניין נבנה בקיר משותף עם בניין שכן בחלקה המערבית.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות וקמות גג חלקית מעל לקומת מרתף עבור 2 יח"ד סה"כ. הבניין נבנה בניגוד להיתר מס' 15-1247 אשר בוטל.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
13-0517	11/03/2013			הוגשה בקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף, עבור סך הכול

עמ' 197
מידע: 23-01695 רישוי: 25-0191 ת.בניין: 0395-020

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				2 יחידות דיור. הבקשה אושרה בכפוף למילוי דרישות הוועדה.
14-1293	24/06/2014			התבקש הארכת תוקף החלטת הוועדה בשנה נוספת.
15-1503	20/07/2015	15-1247	10/02/2016	התבקש הארכת תוקף חריגה ל-90 יום נוספים שבמהלכם הושלמו דרישות הוועדה והונפק היתר מספר 15-1247 להקמת בניין חדש, בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור סך הכול 2 יחידות דיור.
17-1747	02/11/2017			נ דחתה ע"י הוועדה. ראה הסבר בהמשך בהערות.
23-0281	19/02/2023			נסגר לבקשת עורך הבקשה - בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

בעלויות:

לפי נסח טאבו החלקה 64, בשטח של 245 מ"ר, רשומה בבעלות המבקש. לפי מפה מצבית חתומה ע"י מודד מסמך נדרשת הפקעה של חלק משטח המגרש להרחבת הרחוב לפי תכנית 1375 משנית 1971. שטח המגרש נטו לאחר ההפקעה 232 מ"ר. לפי תיק מידע חדש שנמסר בשנת 2023 שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הינו 232 מ"ר.
--

התאמה לתב"ע 590 מגורים ב'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2	2	
גובה במטרים	8.8 מ'	7.0 מ'	
מס' יחידות מותר	2	2	
שטחים עיקריים לא כולל חדרים על הגג	שטח קומה טיפוסית עד 25% משטח המגרש של 232 מ"ר = 58 מ"ר בקומה בכל מקרה יורשה מינימום 55 מ"ר לקומה. וסה"כ 50% משטח המגרש = 116 מ"ר	46 מ"ר בקומת הקרקע (לא כולל ממ"דים) 83 מ"ר בקומה שנייה 129 מ"ר	פורסמה הקלה להעברת שטחים בין הקומות 13 מ"ר = 5.6% בחריגה פורסמה הקלה לתוספת 6% = 14 מ"ר בגין שיפור תכנון
שטחי שירות (פרוטוקול 0016)	במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: ממ"דים = 2*12 = 24 מ"ר בנוסף עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה = 41 מ"ר		

עמ' 198

מידע: 23-01695 רישוי: 25-0191 ת.בניין: 0395-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ 65 מ"ר	65 מ"ר	
קווי בניין	קדמי לרחוב ענתבי: 2.00 מ' לאחר ההפקעה לפי תכנית 1375	0 מ'- לפי קיר חיצוני קיים במגרש השכן	פורסמה הקלה לפי קיים ברוב הבניינים בקטע של הרחוב, התאמה לבניין השכן (קיר משותף).
	צדדי מזרחי: 2.0 מ'	2.70 מ'	במגרשים הסמוכים טרם בוצע הפקעה להרחבת הרחוב
	צדדי מערבי: בקיר משותף	בקיר משותף	
	אחורי דרומי 5.00 מ'	7.50 מ'	

בניה על הגג לפי תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית	עד 40 מ"ר לחדר	26 מ"ר לדירה קדמית ו-27 מ"ר לדירה אחורית.	
	סה"כ 65%	70 מ"ר = 64%	
גובה	3.0 מ' נטו	2.75 מ'	
	ברוטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	4.20 מ'	
נסיגות	2.0 מ' לחזית קדמית	2.0 מ'	
	1.20 מ' לצד/אחור	1.30 מ' צדדי-מזרחי 1.85 אחורי צדדי-מערבי בקיר משותף	
גישה לגג העליון	גישה משטח משותף	פתח יציאה לגג עליון מחדר המדרגות הכללי	
פרגולה	בנסיגה ממעקה הגג	נסיגה של עד 0.80 מ'	

בניה תת קרקעית - ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	לכל דירת קרקע מוצמד מרתף עבור חדר משחקים לילדים. גישה דרך מדרגות פנימיות.	
	לפי קונטור הבניין ועד 80%	לפי קונטור הבניין פחות מ-80%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
מרפסת בשטח של כ-7.0 מ"ר בולטת בחזית האחורית בקומה השנייה עד קו בניין של 5 מ'		
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:**1. השתלשלות העניינים:**

בשנת 2013 אישרה הועד המקומית בקשה מס' 13-0517 שמהותה הקמת בניין חדש, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 2 יח"ד, מעל קומת המרתף, הבקשה אושרה בהתבסס על חתימתו של המהנדס אילן בן דוד כמתכנן שלד הבניין על מפרט הבקשה אשר לה צורף צילום של רישיון המהנדס.

בדיעבד התברר כי המהנדס בן דוד מעולם לא מונה כמהנדס שלד הבניין וכי רק כחמישה חודשים לאחר שהבקשה אושרה מונה מהנדס שלד בשם צבי אילון. מבקש ההיתר לא דיווח על מינויו של המהנדס איילון כמתכנן שלד וכן לא דיווח כי בן דוד איננו מתכנן השלד. לבסוף הבקשה נסגרה בתאריך 24.06.2014 כפג תוקף ההחלטה.

בשנת 2014, נפתחה ואושרה בקשה מס' 14-1293 להארכת תוקף החלטת הועדה לבקשה המקורית, זאת על פי בקשת עורך הבקשה עקב דרישת חברת חשמל לחדר טרפו שגרם לעיכוב בבקשה. אולם גם במסגרת הטיפול בבקשה לא הוזכר נושא זהות מתכנן השלד.

בשנת 2015, הוגשה ואושרה בקשה נוספת מס' 15-1503 להארכת תוקף החריגה להחלטת הועדה לבקשה המקורית ל-90 יום גם במהלך הטיפול בבקשה זו לא דווח לגבי זהות מתכנן השלד.

בכל המפרטים שהוגשו בהמשך לאישור התחנות של תאום תכנון ולבדיקה סופית נרשם שמו של בן דוד כמתכנן שלד הבניין וזאת בהתאם לרשום בבקשה ללא שינוי לכך.

בשנת 2016 הוגש לוועדה המקומית תוכנית מתקנת, בפרק הצהרת מתכנן השלד על גבי מפרט הבקשה להיתר הוצגה כי מתכנן השלד הינו בן דוד וכמו כן הוצגה חתימה אשר נחזתה להיות חתימתו של בן דוד, בדיעבד התברר כי מי שחתם על תכנית הבקשה להיתר בשמו של המהנדס בן דוד הינו עורך הבקשה. בהתאם נמסר היתר שינויים מס' 15-1246.

ביום 17/10/17, התקבל בוועדה המקומית מכתב מטעם בן דוד בו נטען כי הוא איננו מתכנן השלד וכי אין לו כל נגיעה לפרויקט.

ביום 2/11/17 - כחודש לאחר קבלת מכתבו של בן דוד הגיש העותר בקשה לשינוי שם מתכנן שלד. בבקשה טען מבקש ההיתר כי במהלך הגשת הבקשה לתכנית שינויים אשר נדרשה בגלל שהממ"דים בנכס נוצקו בקומת הקרקע ולא בקומה הראשונה בהתאם להיתר הבניה, התגלה לו כי "בטעות סופר" השתרבב שמו של

בן דוד לבקשה להיתר כמתכנן שלד, בעוד מתכנן השלד הוא צבי אילון.

בעקבות פנייתו של מבקש ההיתר נערך סיור בנכס על ידי מחלקת הפיקוח, בו נמצא כי לא רק שהממד"ים נבנו בקומת הקרקע בסטייה מן ההיתר, אלא כי במבנה ישנן 6 יחידות דיור עם כניסות נפרדות ומטבחים בכל יחידה, זאת במקום 2 יח"ד בלבד שהותרו לבניה על פי היתר.

בעקבות ממצאי מחלקת הפיקוח וכן השאלות שהואלו ביחס לנושא החתימה על הצהרת מתכנן השלד במפרט הבקשה להיתר, נערך ביום 7.3.18 דיון בוועדה המקומית, במהלכה נוכחו חברי הועדה המקומית לדעת כי הבקשה הוגשה ללא חתימה כדין של מהנדס של מבלי שניתן לכך הסבר, באשר עבודות היציקה בוצעו לפני שמהנדס אילון נכנס לפרויקט.

לאור האמור ביטלה הועדה המקומית את היתר הבניה שהוגש תוך דרישה כי תוגש בקשה חדשה כדין.

כנגד החלטת הועדה המקומית לבטל את היתר הבניה, הגיש העורר ערר מס' 1064/0518. במסגרתה הורתה ועדת הערר לקיים דיון חוזר בנוגע לבקשה לבטל את ההיתר שניתן וזאת בשם לב לתצהיר שהוגש במסגרת הערר על ידי המהנדס אילון.

ביום 12.8.18 נערכה ביקורת נוספת של מח' הפיקוח בנכס במסגרתה נמצא כי בוצעו שינויים נוספים בסטייה מהיתר שלא דווחו בעבר.

ביום 12.9.2018 הועדה המקומית דיון חוזר בבקשה להיתר והיא חזרה על החלטתה לבטל את היתר הבניה שהוצא. כמו כן, במסגרת הודעת העדכון התייחסה הועדה המקומית למקור סמכותה לבטל את ההיתר שניתן. ביום 31.10.19 ניתנה חלטת ועדת הערר במסגרתו נדחה הערר, תוך שוועדת הערר קובעת (בדעת רוב) כי אין מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית לבטל את היתר הבניה, כאשר ועדת הערר קבעה כי תשריט ההיתר הוגשה ללא חתמת מהנדס שלד כדין והינו פגום ובלתי חוקי ולפיכך היתר הבניה שהוצא אינו חוקי.

כנגד החלטת ועדת הערר הגיש מבקש ההיתר עתירה מנהלית (עת"מ 12-19-33879) העתירה נדחה ביום 20.7.19, לאחר שמבקש ההיתר קיבל את המלצת בית המשפט לסגת מהעתירה, כאשר בית המשפט קובע כי אין הצדקה להתערב בהחלטות הועדה המקומית וועדת הערר.

2. ביטול חריגות בנייה:

בהסתמך על חוות דעת מחלקת הפיקוח על הבנייה (מיום 24.12.2025), נמצא כי הוסרו כל סימני חלוקת המבנה ליחידות דיור מעבר למותר, נאטמו דלתות הכניסה בקומת הקרקע, והמצב בשטח תואם כעת את המבוקש בתוכנית ההגשה הנוכחית – קרי, מבנה הכולל 2 יחידות דיור בלבד בהתאם לתב"ע התקפה.

3. שטח המגרש נטו

הבקשה הנדונה הוגשה על בסיס תיק מידע חדש במסגרתו נמצא כי שטח המגרש נטו הוקטן עד 232 מ"ר לעומת 258 מ"ר בהיתר.

4. אישור תצ"ר ע"י אחראי הסדרי קרקע

לפי המלצת הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 15.08.2024) נדרש תאום ואישור לפי הועדה. המבקש ועורכי הבקשה מבקשים לדחות אישור תצ"ר לאחר החלטת הועדה ולפני היתר. לטענתם מפה מעודכנת הוגשה לאישור אך עקב זמן טיפול ממושך והחלפת בודקים בהסדרי הקרקע מבקשים לדחות את הדרישה לשלב בקרת תכן.

הקלות מבוקשות:

הקלה

#

עמ' 201

מידע: 23-01695 רישוי: 25-0191 ת.בניין: 0395-020

#	הקלה
1	הקלה בקו בניין קדמי (קיים ברוב הבניינים בקטע של הרחוב), התאמה לבניין השכן (קיר משותף)
2	6% הקלה לשיפור תנאי הדיור
3	העברת זכויות מקמה לקומה

התייחסות להקלות מבוקשות:

כל ההקלות היו מבוקשות גם בבקשה המקורית משנת 2013. ההקלות אושרו ע"י הועדה המקומית, כי לא היתה מניעה לאשרן לצורך ניצתול מקסימלי של זכויות הבנייה ללא פגיעה בעיצוב ובגובה הבניין.

תאריך הודעה אחרונה: 05/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 01.02.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 01.02.2026

הבקשה כוללת : אישור בדיעבד למבנה עם 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
2.66 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופניים בפיתוח בקומת קרקע

חסר
==
2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:
בתיק המידע נרשם: מימדי המגרש לא מאפשרים ביצוע חניית רכב (כ 230 מ"ר).
מענה לתקן חניה לרכב יהיה בתשלום קרן חניה

המלצה:
====
פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון חיל השריון)

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 01.02.2026

עמ' 202

מידע: 23-01695 רישוי: 25-0191 ת.בניין: 0395-020

הוטען אישור מאיר ראובן לפינוי באמצעות 1X360 מתאריך 19/1/26

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 03.06.2024

אין עצים במגרש ובסביבתו, יינטעו 3 עצים.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 01.02.2026

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 3 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 21.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ביקרתי במקום ומצאתי שהבניין בנוי במלואו,

(ע"י ויקטור זמור 24.12.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי במלואו.

במקום מצאתי 2 יחידות דיור.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 15.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר

התצ"ר לא אושרה ויש להשלים אישור לפני החלטת ועדה.

נכסים - (ע"י טל נחשון 26.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 64 בגוש 7060 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות התב"ע 1375 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט).

מגירה 100:

שטח ההפקעה סומן כנדרש.

תנאי לתעודת גמר:

להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאחר את הבקשה לקבלת היתר מחדש, לאחר ביטול היתר קודם משנת 2016, לבניין מגורים חדש שכבר נבנה ב-2 קומות עבור 2 יח"ד עם חדרי יציאה לגג (ב-3 מפלסים כל דירה), מעל קומת מרתף בתכסית הבניין וזאת לאחר שהוסרו כל סימני חלוקת המבנה ליחידות דיור מעבר למותר, נאטמו דלתות הכניסה בקומת הקרקע, והמצב בשטח תואם כעת את המותר לפי תכניות תקפות,

2. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות מקסימליות:

- לקו בנין קדמי באתם לבניינים הקיימים ברוב בין הצמתים.
- תוספת שטח עיקרי של 6% מעל 50% המותרים.
- העברת אחוזי הבנייה בין הקומות.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון חיל השריון)

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	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	כל דירה בשני מפלסים עם מדרגות פנימיות המובילות לחדר יציאה לגג ולמרתף מוצמד - מהווה יחידה אחת
2	פיצול הדירות בניגוד להיתר תביא לביטול ההיתר.. 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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - כל דירה בשלושה מפלסים מעל מרתף מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
6	

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה לקבלת היתר מחדש, לאחר ביטול היתר קודם משנת 2016, לבניין מגורים חדש שכבר נבנה ב-2 קומות עבור 2 יח"ד עם חדרי יציאה לגג (ב-3 מפלסים כל דירה), מעל קומת מרתף בתכסית הבניין וזאת לאחר שהוסרו כל סימני חלוקת המבנה ליחידות דיור מעבר למותר, נאטמו דלתות הכניסה בקומת הקרקע, והמצב בשטח תואם כעת את המותר לפי תכניות תקפות,

2. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות מקסימליות:
 - לקו בנין קדמי באתם לבניינים הקיימים ברוב בין הצמתים.
 - תוספת שטח עיקרי של 6% מעל 50% המותרים.
 - העברת אחוזי הבנייה בין הקומות.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון חיל השריון)

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	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	כל דירה בשני מפלסים עם מדרגות פנימיות המובילות לחדר יציאה לגג ולמרתף מוצמד - מהווה יחידה אחת פיצול הדירות בניגוד להיתר תביא לביטול ההיתר..
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - כל דירה בשלושה מפלסים מעל מרתף מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

עמ' 205
מידע: 23-01695 רישוי: 25-0191 ת.בניין: 0395-020

#	תנאי
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1400	תאריך הגשה	01/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	
כתובת	העליה 30	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	8988/25	תיק בניין	0005-030	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	199.00	
בעל עניין	שם	כתובת		
מבקש	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500		
מבקש	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210		
מבקש	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022		
מבקש	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751		
מבקש	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500		
בעל זכות בנכס	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500		
בעל זכות בנכס	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210		
בעל זכות בנכס	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022		
בעל זכות בנכס	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751		
בעל זכות בנכס	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500		
עורך ראשי	יורם עקיבא שילה	ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601		
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235		

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך לחוו"ד היועמ"ש מובאת לדיון נוסף, לצורך השלמת פרסומים, בגין חריגה מהתכנית המופקדת של צפון פלורנטין מאחר והופקדה בטרם אישור הבקשה לרבות בניה בחריגה מקו הבניין אחורי, בשל בניית מרפסות.

נימוקי הדיון הנוסף:

תכנית תא/4760 בצפון פלורנטין הופקדה בתאריך 13.3.26.
בהמשך לישיבה שהתקיימה ב-18.5.26 אצל היועמ"ש הוחלט כי בבקשות להיתר בהן פורסמו הקלות מתוכנית המאושרת יש צורך לשוב ולבצע פרסום נוסף מכוח סעיף 97(א), רק בנוגע לאלמנטים שלא תואמים את התוכנית המופקדת.
הבקשה הנוכחית נדונה ב-13.5.26 וכללה חריגה מתוכנית המופקדת בקו הבניין האחורי, בשל בניית מרפסות.
לאור כל הנאמר לעיל, הבקשה מוחזרת לדיון נוסף (בכפוף לזכות טיעון וביטול החלטה) לצורך בחינת ההתאמה וביצוע פרסומים.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית לרחוב וחלקי קירות משותפים לצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות, עם מסחר בקומת קרקע ובניה חלקית על הגג וסה"כ 4 יחידות דיור, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

*ב-12.03.2023 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38 : בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38".

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
24/01/1933	140		היתר מילולי ותכנית חתומה להקמת בניין בן 2 קומות המכיל: בקומה א' : 3 חנויות וב"כ, ובקומה ב' : 4 חדרים, 2 מרפסות, 2 מטבחים ו2 חדרי אמבטיה וב"כ.
15/10/1933	1845		היתר מילולי ותכנית חתומה לתוספת קומת גג המכיל חדר כביסה ו-2 מחסנים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי) מרקם לשמירה + תכנית צפון פלורנטין מופקדת 4670

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב העליה - 0 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ1.06 מ') בהתאם לתקנות.	
	לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחורי - 5 מ'	4.5 מ' + הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי בהתאם לתקנות.	פורסמה הקלה לחריגה עד 10% מקו הבניין האחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר, שניתן לאשר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38. - פורסמה הקלה להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי.
שטחים עיקריים לפי תב"ע: לפי תמ"א 38: סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38 : שטחי שרות ב-4 קומות בתחום תב"ע 44:	162% משטח המגרש של 199 מ"ר המהווים 323.37 מ"ר שביניהם: 40% בקומת הקרקע 32.5% בקומת בינים 45% בקומה טיפוסית. $4 \times 13 = 52$ מ"ר 156.5 מ"ר (שטח קומה טיפוסית) + $2 \times 13 = 26$ מ"ר 182.5 מ"ר $182.5 \times 3 = 547.5$ מ"ר $52 + 547.5 = 599.5$ מ"ר 599.5 מ"ר + 323.37 מ"ר = 922.87 מ"ר (ללא בנייה על הגג). ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר + שטחים נוספים עפ"י מ'.	סה"כ 512.69 מ"ר בהתאם למותר. 20 מ"ר של מבואות וחדרי מדרגות על קומות א'-ג' + 128.71 מ"ר של ממ"דים מעל הקרקע.	פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות.
מס' קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 ומדיניות הוועדה בבניינים למרקם לשמירה	4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים). תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית - חתך צפון פלורנטין) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג.	סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין	תוספת של 2 קומות פורסמה כהקלה כחלק מתמריצי תמ"א 38. פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה. פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג חלקית בבניינים פינתיים ובתחום אזור מסחרי 1, 2.	ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג.	
צפיפות על פי הנקבע בתכנית מופקדת	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר). 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר). 70% דירות שהן 6 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכנית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ- 45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	1 יח"ד בשטח של 35.91 מ"ר. 1 יח"ד בשטח 79.53 מ"ר. 6 יח"ד בשטח ממוצע של 50.79 מ"ר. סה"כ 8 יח"ד.	
שימושים על פי התכנית מופקדת	בקומת הקרקע ושניה מסחר ומשרדים. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע - מסחר. קומה שניה - משרדים. שאר הקומות - מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	5.08 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומת הקרקע בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכנית קומת הקרקע על פי תכנית מופקדת	85 % שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	64% שטח החלחול - 15% לפי דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי.	
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי וכניסה לבניין.	

עמ' 210

מידע: 21-02462 רישוי: 1400-24 ת.בניין: 0005-030

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	
שטח הקומה העליונה	80 % לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	80% משטח הקומה שמתחתיה.	
נסיגות	2 מ' לחזיתות לרחוב	1.72 מ' מחזית לרחוב העליה.	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין ובניה במרחק של 1.72 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית לרחוב העליה.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.57 מ' בהתאם למותר	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	חדר יציאה לגג. מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול.	

בניה תת קרקעית / מרתפים - תכנית עו'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות/חדר אופניים/ממ"מ משותף ליחידות המסחר/ שטח אחסון לדירות	
תכנית	85%	65% בהתאם למותר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן רב לתיקון והשלמת המפרט.
2. הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.
3. הנכס נמצא בתחום תכנית 4760 צפון פלורנטיין שהופקדה בפועל אשר קודמה בהתאם למדיניות והבניין הוגדר בתחום מרקם לשמירה. הבקשה תואמת את הוראות התכנית המופקדת מלבד :
-הבלטת מרפסות שפורסמה כהקלה לפי התקנות אך מהווה סטייה כלפי מופקדת שמאפשר מרחק של 4 מ' עד גבול המגרש .
-א-י- שמירת הנסיגה של 2 מ' במפלס בניה על הגג מתוקף תכנית ג1 שפורסמה.
אציין כי הנ"ל פורסם כהקלה מתוקפת התקנות לתכנית התקפה ומדובר בהקלות דומות שאושרו בבניינים באזור על פי הומלצה ע"י צוות תכנון ושימור לצורך השתלבות הבניין המקורי.
למעשה הפרסומים שנעשו משקפים את נפחי הבניה והתכנון המוצע לרבות המפורט לעיל.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.72 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית
3	הגבהת הבניין עד לגובה של 6.65 מ' לעומת 4.65 מ' המותרים על פי תכנית
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
5	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 63.8 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4.65 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
7	תוספת 4 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 4 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 8 יחידות דיור סך הכל
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 94 מ"ר עבור 4 יחידות דיור
9	הבלטת גזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את החריגה של 10% מקו הבניין האחורי, בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.72 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית לאור המלצת צוות השימור, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הוועדה לאזור צפון פלורנטיין ותכנית ג1 לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה על הגג.
3	ההקלה איננה רלוונטית שכן גובה הגג המוצע של 4.5 מ' תואם את הוראות תכנית ג'1.
4	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
5	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
6	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
8	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
9	- לעניין קו הבניין האחורי, ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', עד 40% לצורך

עמ' 212

מידע: 21-02462 רישוי: 1400-24 ת.בניין: 0005-030

#	התייחסות
	רווחת הדיירים. - ההקלה איננה רלוונטית לעניין קו הבניין הקדמי, שכן הגזזטראות מוצעות בהתאם לחריגה המותרת מקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 30.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.6.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.6.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 7 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר, 86 מ"ר שטח מסחרי ו - 104 מ"ר משרדים תוך שימור קירות החיצוניות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

11 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקום חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקום חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסר:

11 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שימורן על פי ממצאי סקירת המבנה.

2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 221-0019 אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטיין" בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטת למרחב זה ולמתן היתרי בניה ע"פ העקרונות הקבועים בה. במסגרת מדיניות זו אימצה הועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.

3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטיין ((שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.

4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-200 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.

5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטיין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 22 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג - 1982, המאפשרת את הפחתת תקן החניה למבנים המיועדים לשימור

על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, גם על מבנים המוגדרים ברשימת הבניינים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

המלצה:

1. לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטיין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 25.06.2025

הוצגה תכנית במוצג 100 מיום התואמת את אישור מאיר ראובן במוצגי אשפה. 8 מיכלונים שצבעם יקבע לפני רכישתם לתעודת הגמר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע. סכימת החלחול מאושר.

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

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	15.00	60.00	10.00	שימור	33,008.00
2	פיקוס השדרות	15.00	60.00	10.00	שימור	33,008.00

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 14.02.2024)

חו"ד לתיק ורוד

העליה 30 - מבנה לשימור
המבנה תוכן ע"י האדריכלים יוסף טישלר בסגנון הבינלאומי
בנה בשנת 1933 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, מסמכי התיעוד, הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזית הקדמית המקורית הקיימת במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- חיזוק החזית כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי 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 בחזית המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי חזית המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

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

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

- גז

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

- טיח וצבע

הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשאריתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

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

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזית המבנה והתקנת חדשים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

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

- תיאום תשתיות

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

ממ"מ/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 26.09.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - קיים תיאום מוקדם 301297אושר ע"י אירינה

מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.

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

ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.05.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 25 בגוש 8988 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות.

א. תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

ב. תנאי בהיתר :

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

ג. תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 16.04.2024)
המלצה לתת היתר
תקין

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכוח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
כולל ההקלות הבאות:
1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
2. ניוז זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושם"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-2 מתאריך 13/05/2026**

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה,

כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,

- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכוח תמ"א 38,

- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,

- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,

2. ניווד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,

3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,

4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

#	תנאי
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

יבגניה פלוטקין: הבקשה הוחזרה לדיון בהתאם להמלצת השירות המשפטי. עורך הבקשה הסכים לבצע פרסומים לחריגה מהתוכנית המופקדת.
הראלה אברהם אוזן: מנסחת את ההחלטה, לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים לפי סעיף 97 לחוק בעניין חריגה מהתוכנית המופקדת בקו הבניין האחורי בשל בניית מרפסות.

עמ' 221

מידע: 21-02462 רישוי: 24-1400 ת.בניין: 0005-030

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים לפי סעיף 97 לחוק בעניין חריגה מהתוכנית המופקדת בקו הבניין האחורי בשל בניית מרפסות.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0497	תאריך הגשה	04/03/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	צהלון הרופא 2, חילו נאדיה 16	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7045/298, 7045/297	תיק בניין	3237-002
מס' תב"ע	1927א, 2563, 9016 ע, 1תמ"א/1	שטח המגרש	452.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייל שרמן	פאגלין עמיחי 6, תל אביב - יפו 6958427
מבקש	הרמן וייס	האחים אוסטשינסקי 12, ראשון לציון 7525847
מבקש	אסף ברנשטיין	באר טוביה 1, באר טוביה 8381500
מבקש	אבי בראור	שיפר 8, חולון 5880629
מבקש	אייל בר אור	טהון 4, חולון 5880208
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	דניאל רבס	רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 5 יח"ד, מעל מרתף שבחלקו הקדמי מוצע עם חלל עובר מרצפתו עד תקרת הקומה השנייה מיועד למתקן חניה ל-3 מכוניות.
מדובר במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות נדיה חילו וציהת"לי, והבניין החדש מתוכנן בחלקו המערבי של המגרש לאורך רח' נדיה חילו בצמוד לבניין השכן באותו המגרש ובניין נוסף של בית הכנסת הבנוי לכיוון השתלבות הרחובות, אשר סומנו במפרט הבקשה ברקע בלבד.

מצב קיים:

המבנה הקיים מיועד להרחבה לטובת הקמת בניין חדש המבוקש בבקשה הנדונה ובצדו המזרחי של המגרש- בניין השכן ומבנה נפרד של בית הכנסת בהשתלבות הרחובות שסומנו כלא שייכים לבקשה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		-	10/06/1926	היתר להקמת יחידת דיור.
		428	14/06/1930	היתר לשינויים פנימיים.
		472	14/06/1939	היתר לתוספת קומה ביחידת דיור.

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח ומנוהל ע"י חברת העמידר בשמה.
--

הוצג אישור זכויות, חוזה מכר ומסמכי העברת זכויות וייפוי כוח לטיפול בנכס. מהמסמכים עולה כי בוצעו או נמצאים בהליך רישום עסקאות והעברות זכויות, בכפוף לעמידה בתנאי רשות מקרקעי ישראל והשלמת אישורים ותשלומים כנדרש. לא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2563 באזור מגורים ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	125% משטח מגרש נטו (לאחר הפקעה) של 452 מ"ר מהווה 565 מ"ר.	חישוב שטחים נעשה משטח המגרש של 463.6 מ"ר ללא כל הצדקה לכך ולא בהתאם לשטח המגרש נטו כפי שעולה ממפת מדידה. הנושא של שטח המגרש נטו לחישוב זכויות נבחן גם מול מחלקת מידע (ראה התייחסות מטה). הבקשה הוגשה ללא חישוב מפורט עבור כל השטחים הקיימים בנכס ולא ניתן לבחון האם התכנון אינו גורע מהזכויות עבור הבניה העתידית. כמו כן הבקשה הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא הצגת תכנון עתידי לבניה בנכס כולו.	הבקשה הוגשה ללא חישוב מפורט עבור כל השטחים הקיימים בנכס ולא ניתן לבחון האם התכנון אינו גורע מהזכויות עבור הבניה העתידית. כמו כן הבקשה הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא הצגת תכנון עתידי לבניה בנכס כולו.
שטחי שירות	מעל מפלס הכניסה : 30% משטח מגרש (452 מ"ר) - 135.6 מ"ר.	148.02 מ"ר עבור הבניין הנדון בלבד ללא התייחסות לכל השטחים הקיימים והעתידיים.	הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניה הקיימת והעתידית תוך ריכוז מלוא שטחי שירות בבניין הנדון בלבד.
מספר יחידות דיור למגרש	הצפיפות לא יעלה על המספר המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש בשטח ממוצע לדירה של 110 מ"ר עבור בניה חדשה ומהווה 6.36 שלא מאפשר תוספת דירה מאחר ושארית קטנה מ-0.6 מ' כפי שנקבע בתכנית.	הבניין החדש מוצע עם 5 יחידות דיור וזאת ללא התייחסות לצפיפות הקיימת / העתידית במגרש כולו ולא ניתן לבחון האם לא גורע מזכויות עתידיות בנכס כולו.	פורסמה הקלה בצפיפות במסגרת 20% ללא הסכמה מפורשת של בעל הנכס. לא הוצג תכנון עתידי עבור הבניה בנכס כולו ולא ניתן לבחון האם אינו גורע מזכויות עבור הבניה העתידית.
קו בניין	קו בניין לחזית רח' חילו נאדיה - 0 מ' קו בניין לחזית רח' צהלון הרופא - 0 מ' קווי בניין צידיים - 2.4 מ'	קו בניין לחזית רח' חילו נאדיה - 0 מ' קו בניין לחזית רח' צהלון הרופא - 0 מ' קווי בניין צידיים - 2.29 מ' ו-2.2 מ'	פורסמה הקלה לחריגה של עד 10% מקווי בניין הצדדים המותרים של 2.4 מ' בגדר סטייה ניכרת מאחר ולא

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			נישמר מרחק מינימלי של 2.70 מ' עד גבול המגרש.
תכנית	70% משטח מגרש	לא הוצגה חישוב מפורט עבור התכנית המותרת לרבות הבניה הקיימת והמוצעת ולא ניתן לבחון התאמה למותר.	נערכה ללא הצגת תכנית ולא ניתן לבחון התאמה למותר.
גובה מבנה	10.5 מ' מהמפלס הנמוך בציר הרחוב. גובה מעקה עד 1.3 מ'.	גובה המבנה - 10.39 מ' בהתאם למותר. גובה מעקה - 0.90 מ' בהתאם למותר.	
בנייה על הגג	3.1.3 גובה הבנין: ג. על אף האמור בסעיף 3.1.3 הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת אחוזי הבניה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, עפ"י חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים: - הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה על הגג משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה. - תהיה הבניה על גג שטוח, כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות. - שטח הבניה על גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו, וגובהה לא יעלה על 3 מ'.	- מוצעת נסיגה של 2.65 מ' לאורך כל החזית לרחוב נדיה חילו. לפי המפרט לא הוצגה בנייה קיימת בחזית הפונה לרחוב צהלון הרופא על המגרש שבחלקו רשום כ"לא שייך לבקשה". - תכנית של 77.8% בניגוד להוראות התב"ע.	לפי המפרט קיימת חריגה בתכנית בניגוד לתב"ע. בנוסף, לא ניתן להבחין שהבקשה הוגשה בהתאם לאחוזי הבניה המותרים מפני שלא הוצגה הבניה הקיימת על המגרש כולו. - פורסמה הקלה להגדלת תכנית בניה על הגג עד 74.87 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים, אך אינה תואמת את התכנון בפועל שכולל חריגה מעבר למקובל - עד 75% בלבד.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80% משטח המגרש (452 מ"ר) - 361.6 מ"ר	36.59% (132.32 מ"ר) בהתאם למותר.	
מספר	2 קומות	קומת מרתף אחת עם חלל	

עמ' 225

מידע: 23-02270 רישוי: 25-0497 ת.בניין: 3237-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות		עובר למתקני חניה.	
גובה קומה	4 מ'	4 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים / חדרים טכניים	מתקן חנייה עבור 3 מקומות חנייה, חדר משחקים, חדר עבודה, חדר רחצה, מוצמד לדירת קרקע, פיר מעלית ומדרגות, חדר משאבות ומאגר מים.	חדר עבודה אינו שימוש מותר בדירת מגורים. שטח הנלווה במרתף מעבר לשטח הדירה בקומת קרקע בניגוד להוראות התכנית ע'1.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
חצר אנגלית	X	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכלל הבניה הקיימת שהוצגה ללא מידות ופרטים נדרשים ובניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמדיניות עיצוב יפו, ללא הצגת תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות שלא מאפשר בחינה מרחבית והצדקה למתן הקלות תוך שילובן עם התכנון העתידי.

2. כמו כן חישוב השטחים נערך משטח המגרש 463.6 מ"ר ללא הצדקה לכך וללא התייחסות לשטח ההפקעה על פי הרשום במפת מדידה של 25 מ"ר. כלומר לפי נסח הטאבו ומסומן במפת מדידה שטח המגרש ברוטו הוא 477 מ"ר ושטח ההפקעה 2- מ"ר כך ששטח המגרש נטו לחישוב זכויות הוא 452 מ"ר. הנושא נבחן מול מחלקת מידע ע"י ליטל אנאגיני ונמצא כי : כשתיק המידע יצא , החלקה טרם הוסדרה (תיק המידע יצאה לגבי חלקה 75).כעת משהחלקה נרשמה- השטח הוא- 452 מ"ר (463 מ"ר זה שטח גרפי) שימי לב שהכתובת צהלון 2 נמצאת בתחום הדרך בחלקה אחרת. הכתובת לחלקה 297 היא- חילו נאדיה 16.

3. התכנון כולל סידור פתחים בקו התפר לכיוון בנינים השכנים באותו המגרש שמונע מימוש זכויות עתידיות עבורם.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.2 מ' במקום 2.4 מ' המותר
2	הגדלת מספר יחידות הדיר בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיר המבוקש 5 במקום 4.1 המותר על

#	הקלה
	פי תכנית
3	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 74.87 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה.
2	הוגשה ללא הסכמת בעלי העניין .
3	התכנון כולל הגדלת השטח מעבר ל- 75% שפורסמו עד 75% משטח הגג וזאת בניגוד לנקבע במדיניות עיצוב יפו ועקרונות הבינוי באזור.

תאריך הודעה אחרונה: 05/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 17.05.2026)
המלצה להעביר לאישור הוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 13.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען שתאריך 11/05/2026 תכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-11/05/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 5 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי
5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב בפרטי במתקן חניה אוטומטי, בתוך נפח הבינוי, עבור 3 מכוניות.
מתכנן תנועה: אור מהנדסים

חסר:

2 מקומות חניה לרכב פרטי
5 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

- 1. הסדר החניה המוצע מאושר מבחינה תנועתית.
- 2. מיקום הכניסה למגרש אושר על ידי אגף התנועה. נספח תנועה חתום מוצג במגירה 8000.
- 2. ממדי תת החלקה (כ-250 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון של 2 מקומות החניה החסרים. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.05.2026

מבנה מגורים חדש עבור 5 יח"ד
סומן חדר אשפה עם 4X360
יש להוסיף איורור מאולץ

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 14.05.2026

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. (עץ 1 על הבניה)
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4071.
יש לנטוע במגרש (1 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3371 יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.05.2026

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שפלרה מקרינה	9.00	30.00	5.00	כריתה	4,071.50
2	זית אירופי	8.00	30.00	4.00	שימור	6,107.30
3	ברוש גדול פירות	7.00	20.00	3.00	שימור	1,658.80

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 15.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 16.05.2024)
המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה ב03/2024

עמ' 228

מידע: 23-02270 רישוי: 25-0497 ת.בניין: 3237-002

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 18.12.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 75 בגוש 7045 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

הוטען כתב התחייבות לשימוש מרפסות חורגות לשטחים ציבוריים.

תנאי לקבלת היתר

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאי בהיתר

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 12.12.2024)

המלצה לתת היתר

נבדק.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות (עם קומת גג חלקית) עבור 5 יח"ד, מעל מרתף עם 3 מקומות חנייה ע"י מתקן חניה, שכן :

- התכנון כולל חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי המותר של 2.40 מ' ומהווה סטייה ניכרת מאחר ונוגד את הנקבע בתקנות לעניין שמירת מרחק מינימלי עד גבול המגרש של 2.70 מ'
- הוגשה ללא הסכמה מפורשת מבעלי העניין להגדלת הצפיפות במסגרת 20% בניגוד לנקבע בתקנות.

עמ' 229

מידע: 23-02270 רישוי: 25-0497 ת.בניין: 3237-002

- הוגשה על בסיס חישוב זכויות משטח המגרש של 463.6 מ"ר, לעומת שטח המגרש נטו של 452 מ"ר על פי הנתונים במפת המדידה שקובעת שטח הפקעה של 25 מ"ר ביחס למגרש המקור של 477 מ"ר.
- הנ"ל גורם להגדלת השטחים מעבר למותרים יחסית למבקש.
- הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו לרבות הצגת תכון עתידי למימוש מלוא הזכויות במגרש כולו לרבות בניין השכן ובית הכנסת בתחום הפקעה וכוללת סידור פתחים לכיוונם שמונע תכנון מיטבי בעתיד.
- הוגשה ללא חישוב מפורט עבור כל השטחים הקיימים בנכס ולא ניתן לבחון האם התכנון אינו גורע מהזכויות עבור הבניה העתידית.
- התכנון של בניה על הגג מהווה הגדלת התכסית עד כ- 77% ביחס לשטח הגג וזאת מעבר למקובל ומבוקש כהקלה עד 75%, לעומת 50% המותרים בתכנית והחריגה נוגדת את מדיניות עיצוב יפו ועקרונות הבינוי באזור.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת מידות עבור הבניה הקיימת, ללא הוכחת התאמת תכסית קרקע לתכסית המותרת.
- טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך והמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

יבגניה פלוטקין: אנחנו ממליצים לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תוך חודש ימים.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת שתוגש תוך חודש ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0847	תאריך הגשה	18/06/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ישראל מריז'ין 5	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/137	תיק בניין	3233-005
מס' תב"ע	2563, 2563(2), 2710, 9016, 9086, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	866.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	ת.ד. 59592, בת ים
בעל זכות בנכס	יעל קנים	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	מרים כלבוני	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	מזל אילוז	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	רבקה קלמנוביץ'	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	אלויז אמסיס	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	לויזה אמסיס	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	אליאס אמסיס	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	נחום בקשטנסקי	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	דפנה בקשטנסקי	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	אסתר דקל-שוב	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	יהודה טויטו	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	יואב יהודה בן צבי	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	מייקל אמסיס	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	רוני תמיר	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	דונרה טויטו	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
בעל זכות בנכס	חנה אילוז	ישראל מריז'ין 5, תל אביב - יפו 6808018
עורך ראשי	דניאל רבס	רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן גבסו	הזמיר 6, קרית אונו 5550706
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן רימי	שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מדובר במתחם בו הוגשו בו זמנית 3 בקשות מקבילות וביניהן הבקשה הנדונה, הכוללת:

1. אישור נספח הבינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנדונה מובאת לדיון ואישור הועדה יחד כחלק מנספח הבינוי.

2. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש

לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים , בן 7 קומות וקומת גג חלקית , מעל 2 קומות מרתף , עבור 35 יחידות דיור, המכיל:

- בקומת מרתף (2-): חניה, חדר משאבות, מאגר מים, 9 מחסנים דירתיים , גרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - בקומת מרתף (1-): חדר טראפו , חניה , מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מצפון מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מס' 24-1044) וחלקה 140 (מריז'ין 13 בקשה מס' 24-1613) , 6 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית בחלקה בתכסית קומת הקרקע , חדר אשפה, חדר אופנים עבור 18 יחידות, מועדון דיירים, לובי כניסה וגרעין המכיל חדר מדרגות , ארונות שירות למערכות טכניות משותפות ו 2 מעליות רגילות , ו 2 יחידות דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת עם מעקה בנוי , פתוחה ומקורה;
 - בקומות 1-5 : 5 יחידות דיור בקומה (25 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת , ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: 5 יחידות דיור בקומה , אחת דירת דופלקס - עם מפלס עליון בקומת הגג , כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית : חדר יציאה לגג ו 2 יחידות דיור , כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות , חצר משותפת בלבד , גדרות בגבול מגרש צידי ועורף המגרש ורמפה דו סיטרית בחלקה בתכסית קומת הקרקע ובחלקה פתוחה במרווח צידי דרומי;

-כאמור לעיל, במקביל הוגשו בקשות מס' 24-1044 (מריז'ין 19) ובקשה מס' 24-1613 (מריז'ין 13) עבור הבניינים הסמוכים באותו המתחם שנכללו באותו נספח הבינוי.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות , 4 יחידות דיור בקומה , סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 ומבוקש כעת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-1044	2024			מדובר בחלקה גובלת מצפון ברחוב מריז'ין 19 - אשר מבוקש מרתף בזיקת הנאה עם חלקה נידונה , בקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות , 4 יחידות דיור בקומה , סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית , מעל קומת מרתף , עבור 33 יחידות דיור סך הכל
		757	1962	הרחבת בניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות , 4 יח"ד בקומה , עבור 12 יח"ד סך הכל.שטח קומה טיפוסית קיימת הינו 298.18 מ"ר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 10 מהבעלים המהווים 83.3% . ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלה התנגדות מחלקה גובלת לפי תקנה 149 לחוק.

ע"פ תוכניות חלות : 2563 אזור מגורים ה , 2563(2), 9086 (איזור 14) , ע1, תמ"א 38/3/א שכונת צהלון ושיכוני חסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין (9086) 2563,):	לחזית קדמית מזרחית לרחוב מריז'ין ישראל : 3.50 מ' לחזית אחורית מערבית: 1.80 מ' לחזית צידית צפונית : 1.20 מ' לחזית צידית דרומית: 4.80 מ' ובחלקו 1.50 מ'.	לחזית קדמית מזרחית לרחוב מריז'ין ישראל : 3.50 מ' לחזית אחורית מערבית: 2.40 מ' (כולל מרפסות בולטות) לחזית צידית צפונית : 1.30 מ' (כולל מרפסות בולטות) לחזית צידית דרומית: 4.80 מ' ובחלקו 1.85 מ' (כולל מרפסות בולטות).	
שטחים עיקריים כולל בניה על הגג	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563) : 14 יח"ד * 110 מ"ר = 1540 מ"ר תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 298.18 מ"ר עבור 4 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר. שטח קומה טיפוסית מורחבת: 52 מ"ר + 298.18 מ"ר = 350.18 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות: 3 * 350.18 מ"ר = 1050.5 מ"ר. תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: 13 מ"ר * 12 יח"ד = 156 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $156 \text{ מ"ר} + 1050.5 \text{ מ"ר} = 1206.5 \text{ מ"ר}$ סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $1206.5 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 1540 \text{ מ"ר} (\text{תב"ע}) = 2746.5 \text{ מ"ר}$	$2530.26 \text{ מ"ר} + 116.68 \text{ מ"ר} (\text{שירות שיש לחשב כעיקרי}) = 2646.94 \text{ מ"ר}$ בהתאם למותר.	
שטחי שירות מעל הקרקע	שטחים שירות מותרים מכוח פרוטוקול (2563): עבור קומות מכוח תב"ע: 25% משטח עיקרי מותר השווים ל 385 מ"ר. עבור קומות מכוח תמ"א: ללא תוספת שטחי שירות. מרחב מוגן: עבור יח"ד עד 80 מ"ר ברוטו , מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $9 \text{ מ"ר ליח"ד} + 3 \text{ מ"ר} (\text{עבור חדר רחצה}) = 12 \text{ מ"ר} + \text{קירות כלומר: } 7 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר ליח"ד} = 84 \text{ מ"ר} + \text{קירות}$ עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $12 \text{ מ"ר ליח"ד} + 3 \text{ מ"ר} (\text{עבור חדר רחצה}) = 15 \text{ מ"ר} + \text{קירות כלומר: } 28 \text{ יח"ד} * 15 \text{ מ"ר ליח"ד} = 420 \text{ מ"ר} + \text{קירות}$ סה"כ ממ"ד עבור 35 יחידות דיור: $504 \text{ מ"ר} + \text{קירות}$	385 מ"ר 116.68 מ"ר מרחב מוגן: עבור יח"ד עד 80 מ"ר ברוטו , מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $7 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר ליח"ד} = 84 \text{ מ"ר} + \text{קירות בהתאם למותר.}$ עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $28 \text{ יח"ד} * 15 \text{ מ"ר ליח"ד} = 419 \text{ מ"ר} + \text{קירות בהתאם למותר.}$ סה"כ ממ"ד עבור 35 יחידות דיור: $503 \text{ מ"ר} + \text{קירות}$	- 116.68 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי.
מספר קומות ,	לפי תב"ע (2563): 3 קומות + בניה חלקית על	3 קומות + קומה חלקית על	- תוספת הקומה פורסמה כהקלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כולל בניה על הגג	הגג (50%) לפי מדיניות תמ"א 38 : 3 קומות סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.50 קומות.	הגג (65%) 3 קומות סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות	- הגדלת תכסית קומת הגג ב15%, פורסמה כהקלה, ראה פירוט בניה על הגג
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר 2746.5 מ"ר (שטחים למגורים עיקרי) / 78 מ"ר = 35 יח"ד מתוכם 15% יהיו יח"ד קטנות עד 63 מ"ר עיקרי. סה"כ יחידות למגרש : 35 יח"ד בכפוף ל 5 יח"ד קטנות המהוות 15% .	בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור. בקומות 1-6 : 5 יח"ד בקומה , (סה"כ 30 יח"ד) ; בקומת גג חלקית (קומה 7) : 2 יח"ד סה"כ 35 יח"ד . סה"כ: 35 יחידות דיור כולל 7 יח"ד קטנות המהוות 20% בהתאם למותר.	
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 35 יח"ד = 420 מ"ר סה"כ. קווי בניין: לחזית קדמית מזרחית לרחוב מריז'ין ישראל : 1.20 מ' לשאר החזיתות: ע"פ תיאום תכנון מרפסות בתחום קווי הבניין. עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	שטח: 354.28 מ"ר ובממוצע של 10.12 מ"ר בהתאם למותר. קווי בניין: לחזית קדמית מזרחית לרחוב מריז'ין ישראל : 0.45 מ' לשאר החזיתות: מרפסות בתחום קווי הבניין. בהתאם למותר.	
שימושים מותרים	מגורים	מגורים	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.15 מ' ברוטו.	

בניה על הגג מכוח 2563 (כחלק מסל הזכויות המותרות בתוכנית)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
------	------	-------	-----------

עמ' 235

מידע: 22-00806 רישוי: 24-0847 ת.בניין: 3233-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית (במסגרת השטחים המותרים)	50%	65% עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג	15% להגדלת תכסית הגג עד 65% מבוקשת כהקלה שמומלץ לאשר.
נסיגות	לחזית קדמית מזרחית לרחוב מריז'ין ישראל : 2.50 מ'	לחזית קדמית מזרחית לרחוב מריז'ין ישראל : 6.20 מ'	
מצללה על הגג	שטח: עד שטח של 25 מ"ר לכל דירה מרחק מהחזית: 1.2 מ'	שטח: מרחק מהחזית: 1.2 מ'	
גג עליון	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	2 קומות המבוקשות בזיקת הנאה עם חלקות גובלת מצפון וניתן לאשר כהקלה.	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות גובלת מצפון מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613).
גובה קומת המרתף	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ' ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין.	מרתף (1-) : 4.40 מ' שניתן לאשר לצורך תפקוד המרתף מרתף (2-) : 3.80 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/ מחסנים משותפים.	קומת מרתף (2-) : חניה, חדר משאבות, מאגר מים, 9 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות; בקומת מרתף (1-) : חדר טראפו, חניה, מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מצפון, 4 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;	
שטח חלחול	15% משטח מגרש של 866 מ"ר המהווים 129.9 מ"ר	132 מ"ר המהווים 15%	
תכסית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 866 מ"ר המהווים 736.1 מ"ר	734 מ"ר המהווים 85%	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי	

עמ' 236

מידע: 22-00806 רישוי: 24-0847 ת.בניין: 3233-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות מצפון המבוקשת בבקשה נפרדת וניתן לאשר כהקלה.	
מחסן דירתי	35 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	13 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדריים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
פיתוח שטח כולל בתי גידול , נטיעות , וגדרות בגובה 1.50 מ' לחזית צידית דרומית ועורפית. לחזית צידית צפונית וחזית קדמית , ללא גדרות ופיתוח המתחבר לחלקה גובלת , תוכך מתן בתי גידול מעל תקרת המרתף בהתאם לנדרש. הוצגה תוכנית פיתוח המשולבת לחלקה נידונה ולחלקות גובלות מצפון בבקשות מגבילות .		
מפלס כניסה קובעת	X	
		0.00 +/- 18.00 + מוגבה ממפלס רחוב 17.85 מ' ב 0.15 מ' בהתאם למותר.

הערות נוספות:

בתאריך 21/05/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

נספח בינוי בהתאם לדרישות תכנית 2563

1. המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב ישראל מריז'ין.
2. עפ"י הוראות התוכנית החלה 2563 , תנאי להוצאת היתר הינו אישור נספח בינוי , בהתאם לכך הבקשה הנידונה מובאת לוועדה לצורך אישור נספח בינוי ולאחר מכן אישור הבקשה .
3. נערך תיאום תכנון לבקשה והבקשה כוללת הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין 3 חלקות גובלות (לרבות חלקה נידונה) חלקה 137 , 139 ו 140 בגוש 7047 , כאשר 2 חלקות מוגשות בבקשות מקבילות נפרדות עבור הריסת חלק מבניה במגרש והקמת בניין מכוח תמ"א 38.

להלן סיכום עיקרי תיאום תכנון שנערך עם צוות התכנון ואדר' העיר מתאריך 10.8.23:

מריז'ין 5 – סיכום תיאום תכנון

1. רקע

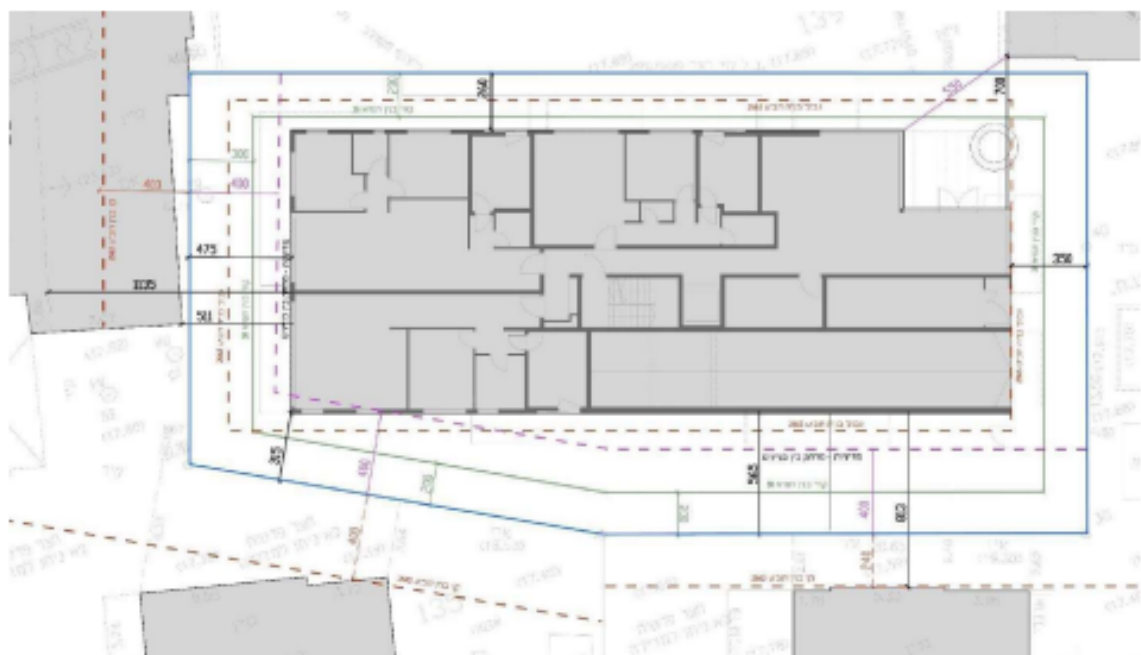
תיאום תכנון זה הינו עבור מבנה שיכון בתחום יפו ההסטורית ומכח המדיניות העירונית לתמ"א 38. בנוסף, התב"ע המאושרת קובעת תנאי להיתר – תכנית בינוי מאושרת.

2. סיכום תיאום התכנון

- א. תיאום תכנון זה אינו מאשר זכויות בניה, צפיפות או התאמה לתב"ע. נושאים אלו ייבחנו בשלב הבדיקה המרחבית.
- ב. יש לכלול בתכנית הבקשה נספח שיהווה 'תכנית בינוי' כהגדרתה בתב"ע.
- ג. ככל שהבקשה שתוגש תהיה תקינה, במסגרת הדיון בוועדת רישוי יאושרו במקביל הבקשה להיתר ותכנית הבינוי.
- ד. אנא תשומת לבכם לתוקף תיק המידע. קחו בחשבון תיקונים בשלב תנאי סף היות ובעת הגשה של סבב תיקונים תיק המידע נדרש להיות בתוקף.
- ה. העמדת המבנה תהיה כמסומן בתרשים המצורף. יומלצו חריגות נקודתיות ממדיניות הוועדה לנושא מרחק בין מבנים וזאת לאור כך שהמרחקים הקטנים הם רק בין פינות מבנים ולא לכל אורך הדופן, או מול מבנים נמוכים שבנויים כיום בגבול המגרש. העמדה זו תאפשר יישום ההתחדשות במרחקים ראויים.
- ו. רמפת הכניסה למרתף החניה תהיה כולה בתוך תכנית המבנה.
- ז. לדירות בקומת הקרקע לא תותר הצמדת גינה. יותרו מרפסות בנויות בקונטור המרפסת הזיזית מעל. למרפסות בקומת הקרקע יוקם מעקה בנוי.
- ח. יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע לטובת שטח מחלחל.
- ט. יש להותיר לפחות 1.5 מ' עומק שתילה בתחום הפיתוח מעל המרתף.
- י. יש להתאים את התכנון ולעמוד במדיניות העירונית העדכנית לבניה בת קיימא, כולל חניות אופניים.
- יא. יש לקבל את אישור אגף התנועה לתכנית התנועה.
- יב. נמליץ לאשר הקלה בקומה אחת. אחרי ההקלה סך הקומות במבנה יהיו קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומה בנסיגה. (7.5 קומות).

- ג. נמליץ על הקלה בתכנית קומת הגג החלקית עד מקסימום 65% תכנית הקומה הטיפוסית. תקבע נסיגה מינימלית של 1.20 מ' מכל חזיתות המבנה. תותר הצמדת ממ"דים בלבד לדופן חזית המבנה.
- יד. לפחות 35% משטח קומות הקרקע תהיה עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים לא כולל רמפת הכניסה למבנה.
- טו. המרווח הצפוני והמזרחי יהיו בזיקת הנאה להולכי רגל ויתחברו במלואם לשבילי הולכי הרגל הקיימים, לשטח הפתוח ולמדרכה. לא יותר להקים בשטח זה גדרות או מחסומים. הפיתוח כולו יהיה במישור אחד וללא הגבהות. למעט המרפסות הבנויות המוצמדות לדירות בקונטור המרפסת הזוית מעל. תרשים תכנית הפיתוח מציג את זיקות ההנאה.
- טז. במרווח המערבי והדרומי תוקם חצר לרווחת דיירי במבנה שתוגדר כרכוש משותף ולא תוצמד לדירות.
- יז. יוקם חדר טרפו במרתף המבנה החדש במקום חדר טרפו קיים הממוקם בתחום הדרך בדופן המזרחית של מריזין 5.
- יח. לא יותר אוורור חדר הטרפו לכיוון זיקת ההנאה. חדר הטרפו יאוורר לכיוון הגיטון המשותף. תותר כניסת אויר מכיוון זיקת ההנאה.
- יט. לא תותר פרגולה בכניסה למבנה. יותר גגון שאינו מפריע לעץ החדש שיחליף את עץ מס' 6.
- כ. זיקת ההנאה תרשם בשטח התואם לסימון בתכנית הפיתוח. זיקת ההנאה תפותח במישור אחד, לא יותרו בליטות, חסימות או גדרות בשטח זיקת ההנאה. לא יותר אוורור מרתפים או חדר טרפו לכיוון זיקת ההנאה.

תרשים העמדת המבנה ומרחקים בין מבנים.



שרה לוי אדריכלית

**הקלות מבוקשות:**

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 6.5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7.5 כולל קומת קרקע
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7.65 קומות במקום 3.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
3	תוספת 19 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 14 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 33 יחידות דיור סך הכל
4	חריגה של עד 10% מקווי בנין צדדיים, צפוני ודרומי, עבור מרפסות קונזוליות בלבד להקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38
5	הגדלת מס' יח"ד בשיעור של עד 20%, תוך שמירה על ממוצע שלא יפחת מ-80 מ"ר ליח"ד. סך מס' יח"ד מבוקש 33 במקום 30 המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38
6	הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, בהתאמה לתכנית ג1, לעומת 50% המותרים בתב"ע 2563
7	הפחתת תקן חניה מ1:1 ל 1:0.8
8	זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מגרשים 137/1, 139, 140 עבור בניינים בכתובות ישראל מריזין 5, 19 (שדרות חב"ד 27), 13-17

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר תוספת קומה בהקלה למס' הקומות שניתן עפ"י תב"ע (3+גג) + תמ"א 38 (3 קומות), כך שסה"כ הבניין יהיה בן 7.5 קומות
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
4	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בולטות בהתאם לקווי הבניין המותרים ולא נדרשת הקלה.
5	הקלה לא רלוונטית - שכן הצפיפות המבוקשת בהתאם למותר ע"פ מסמך מדיניות לתמ"א 38 ולא

#	התייחסות
	נדרשת הקלה.
6	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% מותרים לצורך תכנון מיטבי.
7	ניתן להמליץ על ההקלה ראה חו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות גובלת מצפון מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613).

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שני בוסנק - ישראל מריז'ין 7, תל אביב - יפו 6808022	שלום רב, אני בעלים של דירה ברחוב ישראל מריז'ין 7, כאשר גם הבניין שלנו אמור לעבור ביום מן הימים תמ"א (חיזוק), ההליך להיתר נמצא כבר אצלכם. אני מאוד אשמח לראות את השכונה ממשיכה להתפתח, עם זאת, אינני רואה כיצד על סמך התשתיות המועטות הקיימות גם כך בשכונה ניתן לבנות כ"כ הרבה ללא עבודות תשתית נרחבות. בכל הבניינים בשכונה בעיות ניקוז, רבים מהם אינם מחוברים להארקה, וכמובן סוגיית החניה, שכן גם בבנין הנ"ל וגם אצלנו אין תכנית להקמת חניות חרף הגדלה משמעותית של מספר התושבים. הקמה של בניין כמתואר בן 8 קומות אינו חלק מהנוף השכונתי (אצלנו מתוכננות 5 קומות) ולא ברור כיצד תראה השכונה ועד כמה תפגע איכות החיים ללא פיתוח תשתיות משמעותי לרווחת התושבים שאמורים לגדול משמעותית.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בבניין אשר קיבל היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38 ואין הצדקה תכנונית למנוע כעת התחדשות של הבניין הנדון הגובל אשר מוגש בהתאם למותר ע"פ מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 02.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 19/02/2026 ולתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 24/02/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 35 יחידות דיור (34 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר),

עמ' 241

מידע: 22-00806 רישוי: 24-0847 ת.בניין: 3233-005

מעל חניון תת קרקעי משותף לבניין נשוא הבקשה ולבניינים בכתובת ישראל מריז'ין 19 בקשת רישוי מס' 24-1044 וישראל מריז'ין 13-17 בקשת רישוי מס' 24-1613.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

35.33 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה נגשים

7 מקומות חניה לאופנועים

35 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'

32 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה נגשים

7 מקומות חניה לאופנועים

35 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

34 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקום חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף

7 מקומות חניה לאופנועים בקומת 2- של החניון התת קרקעי

35 מקומות חניה לאופניים: 17 בשטח הפיתוח ו-18 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

מתכננת תנועה: נורית כספית

נתונים:

1. החניון המתוכנן הנו חניון תת קרקעי משותף עבור 3 מבנים המוגשים בבקשות רישוי נפרדות:

ישראל מריז'ין 5 (24-0847), ישראל מריז'ין 19 (24-1044), ישראל מריז'ין 13-17 (24-1613).

2. רמפת הכניסה לחניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית המוגשת כחלק מההגשה בבקשת רישוי הנ"ל (מריז'ין 5)

3. מיקום הרמפה של החניון המשותף למתחם אושר ע"י אגף התנועה. מצורף מייל אישור להגשה זו.

4. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות

חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.

5. הסדר החניה של המגרש הנ"ל מתוכנן לפי תקן 0.9 (המבוקש בהקלה).

חוות דעת:

1. ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך חישוב

תקן חניה מופחת מ-35.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-32 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם

במרחק של כ-180 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.

2. יש להזיז לכיוון דרום את רחבת כיבוי האש על רחוב ישראל מריז'ין, כך שלא תחפוף עם עץ 32 המסומן במדידה-

טכני

3. יש למחוק ממגירה 1500 את נספח התנועה שנטען בתאריך 16/02/2026 מאחר והוא אינו מעודכן- טכני

4. נספח התנועה המוצג כגליון מס' 3 של התכנית האדריכלית אינו הנספח המעודכן- יש לעדכן- טכני

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה להפחתת דרישת התקן מ-35.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-32 מקומות

חניה.

2. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 19.03.2025

מוצג חדר אשפה עם כלי אצירה כנדרש עבור 33 דירות

מידע: 22-00806 רישוי: 24-0847 ת.בניין: 3233-005
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 20.03.2025

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. העצים בשטח המרתף, הייעודים אושרו ע"י אגרונום אגף שפ"ע.
הוצג מיקום חלופי במגרש לעץ להעתקה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 15,151.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10,251 ש"ח יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
יש להציג מפרט העתקה לעץ מס' 128 ומפרט שימור לעץ מס' 130, ייבדק לאחר ועדה.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 19.03.2025

התכנון מאושר, תואם את תכנית הבינוי
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.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	תבטיה הרדופית	3.00	10.00	5.00	כריתה	
5	אזדרכת מצויה	12.00	85.00	10.00	כריתה	9,438.00
6	אזדרכת מצויה	14.00	54.00	10.00	כריתה	5,713.00
128	זית ארופאי	6.00	26.00	7.00	העתקה	4,330.00
129	שסק יפני	3.00	12.00	3.00	שימור	
130	מנגו הודי	8.00	26.00	7.00	שימור	5,850.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 10.04.2024)

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" נפחה קריאת שירות לתכנון לגדלת קוטר קו מים חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 31.10.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.04.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 137 בגוש 7047 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע וצוין גבול מגרש לאחר הפקעה בתוכנית קרקע ובחתכים.

תנאי לתעודת 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 16.04.2024)

המלצה לתת היתר
תקין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;

2. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל. כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות;
- הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי.

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות גובלת מצפון מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

3. בהתאם לחוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר את ההקלה להפחתת דרישת תקן החניה מ-35.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-32 מקומות חניה;

4. לדחות את ההתנגדות, שכן מדובר במתנגד אשר גר בבניין שקיבל היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38 ואין הצדקה תכנונית למנוע כעת התחדשות של הבניין הנדון הגובל אשר מוגש בהתאם למותר ע"פ מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044).
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,151.00.
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	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

יבגניה פלוטקין: מדובר במתחם הכולל שלוש בקשות. ישראל מריז'ין 5, 13 ו- 19 שמופיעות בהמשך סדר היום. בבקשה הראשונה מתווספות 35 יח"ד, בשנייה 13 יח"ד ובשלישית 35 יח"ד. פרויקט אחד של הריסה ובנייה מחדש. בני 7 קומות עם מרתפים משותפים ומאשרים גם נספח הבינוי וגם את הפרויקט.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת הצוות המקצועי.

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;

2. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל. כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות;
- הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי.
- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות גובלת מצפון מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

3. בהתאם לחוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר את ההקלה להפחתת דרישת תקן החניה מ-35.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-32 מקומות חניה;

4. לדחות את ההתנגדות, שכן מדובר במתנגד אשר גר בבניין שקיבל היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38 ואין הצדקה תכנונית למנוע כעת התחדשות של הבניין הנדון הגובל אשר מוגש בהתאם למותר ע"פ מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות.

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	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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

#	תנאי
	החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מספר 140 (מריז'ן 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 139 (מריז'ן 19 בקשה מקבילה 24-1044).
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,151.00 ₪.
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	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 248

מידע: 22-00806 רישוי: 24-0847 ת.בניין: 3233-005

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1613	תאריך הגשה	14/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ישראל מריז'ין 13	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/140	תיק בניין	3233-013
מס' תב"ע	2563, 2563(2), 9080, 9086, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60, תמ"א/38א/3	שטח המגרש	4,715.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	ת.ד. 59592, בת ים
בעל זכות בנכס	דליה קונפורטי	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	חנה מאור הני	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	סמאח שקיר	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	סייד טוחי	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	אמאל אבו רמאדאן	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	רניה חבש	ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025
בעל זכות בנכס	מוסטפה שקיר	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	זוהר סייף	ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025
בעל זכות בנכס	לי אליה נסים	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	רחל ליאורה חגיגי	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	נורה סייף	ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025
בעל זכות בנכס	מאידה טוחי	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	אדואר סכראן	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	משה פסי	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	תאופיק לימאניס	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	יוסף מנצורה	ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025
בעל זכות בנכס	ז'קלין לימאניס	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	נינה פיין עידן	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	דיאנה סכראן	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	שני פרי נס	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	אני גולדשטאוב	ישראל מריז'ין 13, תל אביב - יפו 6808025
בעל זכות בנכס	עומר בן יעקב	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	מיכל צורן	ישראל מריז'ין 17, תל אביב - יפו 6808027
בעל זכות בנכס	עמידר - רשות הפיתוח	הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	דניאל רבס	רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן גבסו	הזמיר 6, קרית אונו 5550706
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן רימי	שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מדובר במתחם בו הוגשו בו זמנית 3 בקשות מקבילות וביניהן הבקשה הנדונה, הכוללת:

1. אישור נספח הבינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563 , תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנדונה מובאת לדיון ואישור הועדה יחד כחלק מנספח הבינוי
2. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות , 6 יחידות דיור בקומה , סך הכל 18 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית , מעל 2 קומות מרתף , עבור 55 יחידות דיור סך הכל המכיל:
 - בקומת מרתף (2-): חניה, חדר משאבות, מאגר מים, 36 מחסנים דירתיים ו 2 גרעינים , כל אחד מכיל חדר מדרגות מבואה ומעלית אחת;
 - בקומת מרתף (1-): חדר חשמל , חניה , מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מדרום מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847) , 19 מחסנים דירתיים ו 2 גרעינים , כל אחד מכיל חדר מדרגות מבואה ומעלית אחת;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופנים עבור 28 יחידות, חדר עגלות, מועדון דיירים, לובי כניסה , 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל חדר מדרגות ומעלית אחת וארונות שירות למערכות טכניות משותפות ו 5 יחידות דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת עם מעקה בנוי , פתוחה ומקורה;
 - בקומות 1-5 : 8 יחידות דיור בקומה (40 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת , ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: 6 יחידות דיור בקומה , אחת דירת דופלקס - עם מפלס עליון בקומת הגג , כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית : חדר יציאה לגג ו 4 יחידות דיור , כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, חצר משותפת בלבד , עקירות ונטיעות , ללא גדרות;
- כאמור לעיל, במקביל הוגשו בקשות מס' 24-1044 (מריז'ין 19) ובקשה מס' 24-0874 (מריז'ין 5) עבור הבניינים הסמוכים באותו המתחם שנכללו באותו נספח הבינוי

מצב קיים:

מדובר בבניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות , 6 יחידות דיור בקומה , סך הכל 18 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 ומבוקש כעת להריסה.

יצוין כי על המגרש הנדון קיימים 3 בניינים טוריים , כאשר הבקשה הנידונה עבור הבניין האמצעי בחלקה הגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב נחמן מברסלב.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0847	2024			מדובר בחלקה מדרום ברחוב מריז'ין 5 - אשר מבוקש מרתף בזיקת הנאה עם חלקה נידונה , בקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות , 4 יחידות דיור בקומה , סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית , מעל

עמ' 251
מידע: 23-00175 רישוי: 24-1613 ת.בניין: 3233-013

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				2 קומות מרתף, עבור 33 יחידות דיור סך הכל .
24-1044	2024			מדובר בחלקה גובלת מזרוע ברחוב מריז'ין 19 - אשר מבוקש מרתף בזיקת הנאה עם חלקה נידונה, בקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 33 יחידות דיור סך הכל
		669	1963	שינויים ותוספות בניה בבניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 18 יח"ד סך הכל (6 יחידות דיור בקומה).
2007-1741		10-1079	2011	הקמת חדר יציאה, עבור יח"ד אחת עליונה, בבניין קיים בן 3 קומות עבור 18 יח"ד סך הכל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 43 תתי חלקות (מתוכן 18 תתי חלקות עבור בניין נדון) והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 13 מהבעלים המהווים 72.2% מבעלי הזכויות בבניין הנדון ו 31% מבעלי הזכויות במגרש כולו. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלה התנגדות מאחד מבעלי הזכויות ומחלקה גובלת לפי תקנה 149 לחוק.

ע"פ תוכניות חלות: 2563 אזור מגורים ה, 2563(2)9086, (איזור 14), ע1, תמ"א 38/3/א שכונת צהלון ושיכוני חסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין (2563, תיאום תנן):	לחזית קדמית צפונית לרחוב נחמן מברסלב: 19.60 מ' (כולל מרפסות בולטות) לחזית אחורית צפונית: 0.50 מ' (כולל מרפסות בולטות) בהתאם למותר.	לחזית קדמית צפונית לרחוב נחמן מברסלב: 19.60 מ' (כולל מרפסות בולטות) בהתאם למותר. לחזית אחורית צפונית: 0.50 מ' (כולל מרפסות בולטות) בהתאם למותר.	
שטחים עיקריים כולל בניה על הגג	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563): 21 יח"ד * 110 מ"ר = 2310 מ"ר תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 513 מ"ר עבור 6 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח קומה טיפוסית מורחבת: $78 \text{ מ"ר} + 513 \text{ מ"ר} = 591 \text{ מ"ר}$ מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות: $3 * 591 \text{ מ"ר} = 1773 \text{ מ"ר}$. תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} * 18 \text{ יח"ד} = 234 \text{ מ"ר}$ סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $234 \text{ מ"ר} + 1773 \text{ מ"ר} = 2007 \text{ מ"ר}$ סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $2007 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 2310$ $= \text{מ"ר} (\text{תב"ע})$ 4317 מ"ר	$3842.55 \text{ מ"ר} + 199.1 \text{ מ"ר} ($ שירות שיש לחשב כעיקרי) $+ 36.78 \text{ מ"ר} (\text{ממ"ד שיש לחשב$ עיקרי) $= 4078.43 \text{ מ"ר}$ בהתאם למותר.	
שטחי שירות מעל הקרקע	שטחים שירות מותרים מכוח פרוטוקול (2563): עבור קומות מכוח תב"ע: 25% משטח עיקרי מותר השווים ל 577.5 מ"ר. עבור קומות מכוח תמ"א: ללא תוספת שטחי שירות. מרחב מוגן: עבור יח"ד עד 80 מ"ר ברוטו , מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $9 \text{ מ"ר ליח"ד} + 3 \text{ מ"ר} (\text{עבור}$ חדר רחצה) $= 12 \text{ מ"ר} +$ קירות כלומר: $12 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר ליח"ד} =$ $144 \text{ מ"ר} + \text{קירות}$ עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה:	577.5 מ"ר 199.1 מ"ר מרחב מוגן: עבור יח"ד עד 80 מ"ר ברוטו , מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $12 \text{ יח"ד} * 15 \text{ מ"ר ליח"ד} =$ $180 \text{ מ"ר} + \text{קירות בהתאם}$ למותר. עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה:	- 199.1 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי. - 36 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	12 מ"ר ליח"ד + 3 מ"ר (עבור חדר רחצה) = 15 מ"ר + קירות כלומר: 43 יח"ד * 15 מ"ר ליח"ד = 645 מ"ר + קירות סה"כ ממ"ד עבור 55 יחידות דיור: 789 מ"ר + קירות	43 יח"ד * 15 מ"ר ליח"ד = 645.78 מ"ר + קירות בהתאם למותר. סה"כ ממ"ד עבור 55 יחידות דיור: 825.78 מ"ר + קירות	- 0.78 מ"ר שיש לחשב על שטח עיקרי. - 36.78 מ"ר סך הכל שיש לחשב על שטח עיקרי.
מספר קומות, כולל בניה על הגג.	לפי תב"ע (2563): 3 קומות+בניה חלקית על הגג (50%) לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 14): 3 קומות. סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.50 קומות.	3 קומות+בניה חלקית על הגג (65%) 3 קומות מכוח תמ"א 65% קומת גג חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות	- תוספת הקומה פורסמה כהקלה - הגדלת תכסית קומת הגג ב, 15% פורסמה כהקלה, ראה פירוט בניה על הגג
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר 4317 מ"ר (שטחים למגורים עיקרי) / 78 מ"ר = 55 יח"ד מתוכם 15% יהיו יח"ד קטנות עד 63 מ"ר עיקרי. סה"כ יחידות למגרש: 55 יח"ד בכפוף ל 8 יח"ד קטנות המהוות 15%.	בקומת הקרקע: 5 יחידות דיור. בקומות 1-5: 8 יח"ד בקומה, (סה"כ 40 יח"ד); בקומות 6: 6 יח"ד בקומה בקומת גג חלקית (קומה 7): 4 יח"ד סה"כ 55 יח"ד. סה"כ: 55 יחידות דיור כולל 21 יח"ד קטנות המהוות 38% בהתאם למותר.	
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 55 יח"ד = 660 מ"ר סה"כ. קווי בניין: ע"פ תיאום תכנון מרפסות	456 מ"ר ובממוצע של 8.3 מ"ר בהתאם למותר. קווי בניין: מרפסות בתחום קווי הבניין.	

עמ' 254

מידע: 23-00175 רישוי: 24-1613 ת.בניין: 3233-013

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בתחום קווי הבניין. עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	בהתאם למותר.	
שימושים מותרים	מגורים	מגורים	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.15 מ' ברוטו.	

בניה על הגג מכוח 2563 (כחלק מסל הזכויות המותרות בתוכנית)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית (במסגרת השטחים המותרים)	50%	65% עבור 4 יח"ד וחדר יציאה	15 % להגדלת תכנית הגג עד 65% מבוקשת כהקלה שמומלץ לאשר
נסיגות	1.2 מ' מכל חזיתות המבנה בהתאם לתכנית העיצוב	בהתאם למותר	
מצללה על הגג	שטח: עד שטח של 25 מ"ר	שטח: בהתאם למותר	
גג עליון	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	2 קומות המבוקשות בזיקת הנאה עם חלקות מדרום ברחוב מריזין 5 ומריזין 13 , כאשר כניסה למרתף נמבוקשת במריזין 5 בבקשה מקבילה.	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מדרום מספר 140 (מריזין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 מדרום (מריזין 5 בקשה מקבילה 24-0847).
גובה קומת המרתף	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ' ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין.	מרתף (1-) : 4.80 מ' שניתן לאשר לצורך תפקוד המרתף. מרתף (2-) : 2.60 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/ מחסנים משותפים.	בקומת מרתף (2-) : חניה, חדר משאבות, מאגר מים, 36 מחסנים דירתיים ו 2 גרעינים , כל אחד מכיל חדר מדרגות מבואה ומעלית אחת; בקומת מרתף (1-) : חדר חשמל , חניה , מעבר	

עמ' 255

מידע: 23-00175 רישוי: 24-1613 ת.בניין: 3233-013

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בזיקת הנאה לחלקות גובלות מדרום מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847), 19 מחסנים דירתיים ו 2 גרעינים, כל אחד מכיל חדר מדרגות מבואה ומעלית אחת;	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות מדרום	
מחסן דירתי	55 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	55 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
פיתוח שטח כולל בתי גידול, נטיעות, ללא גדרות בגבול מגרש וללא גדרות הפרדה לצורך שמירה על פיתוח רציף בהתאם לקיים לרבות פיתוח המתחבר לחלקה גובלת מדרום, תוך מתן בתי גידול מעל תקרת המרתף בהתאם לנדרש. הוצגה תוכנית פיתוח המשולבת לחלקה נידונה ולחלקות גובלות מצפון בבקשות מגבילות.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס כניסה $+0.00 = -18.08$ + מוגבה ממפלס שביל גישה ב 0.30 בהתאם למותר		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

בתאריך 31/05/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

נספח בינוי בהתאם לדרישות תכנית 2563

- עפ"י הוראות התוכנית החלה 2563, תנאי להוצאת היתר הינו אישור נספח בינוי, בהתאם לכך הבקשה הנידונה מובאת לוועדה לצורך אישור נספח בינוי ולאחר מכן אישור הבקשה
- נערך תיאום תכנון לבקשה והבקשה כוללת הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין 3 חלקות גובלות (לרבות חלקה נידונה) חלקה 137, 139, ו 140 בגוש 7047, כאשר 2 חלקות מוגשות בבקשות מקבילות נפרדות עבור הריסת חלק מבניה במגרש והקמת בניין מכוח תמ"א 38

להלן סיכום עיקרי תיאום תכנון שנערך עם צוות התכנון ואדר' העיר מתאריך 10.8.23

מריז'ין 7-21 – סיכום תיאום תכנון**1. רקע**

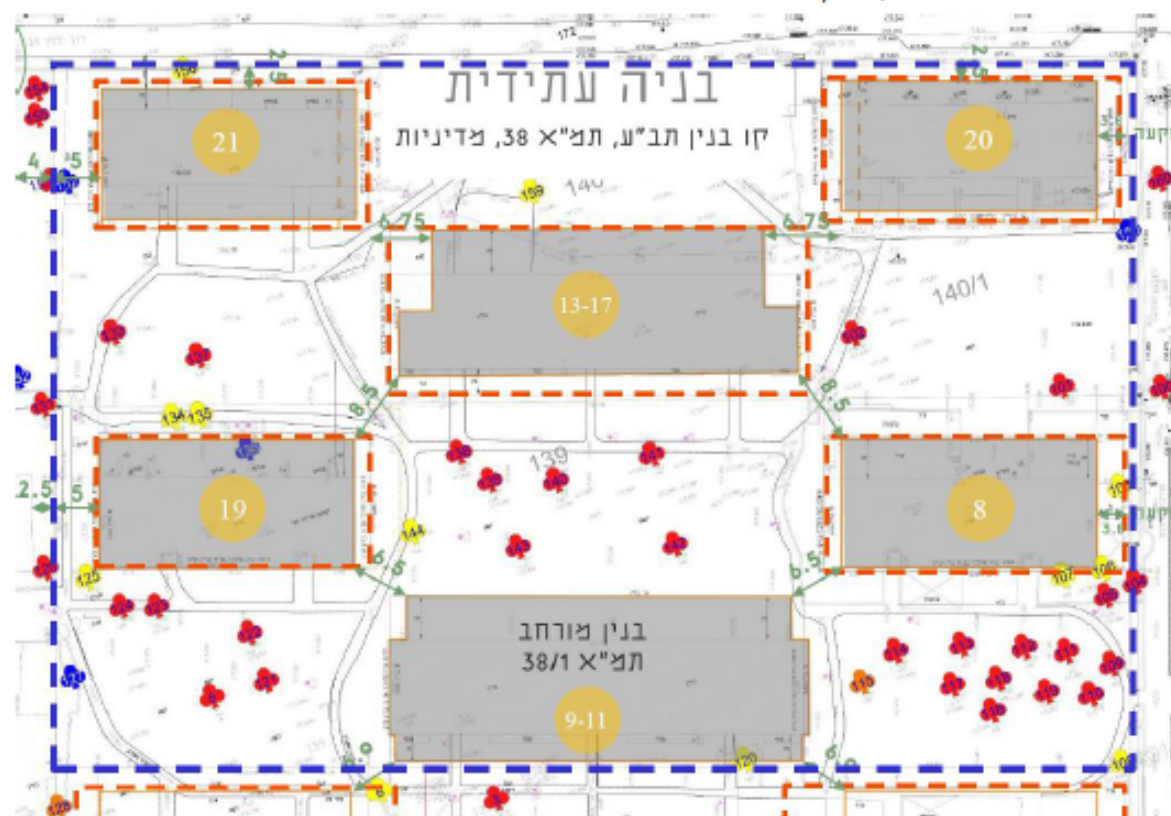
תיאום תכנון זה הינו עבור מבני שיכון בתחום יפו ההסטורית ומכח המדיניות העירונית לתמ"א 38. בנוסף, התב"ע המאושרת קובעת תנאי להיתר – תכנית בינוי מאושרת.

2. סיכום תיאום התכנון

- א. תיאום תכנון זה אינו מאשר זכויות בניה, צפיפות או התאמה לתב"ע. נושאים אלו ייבחנו בשלב הבדיקה המרחבית.
- ב. יש לכלול בתכנית הבקשה נספח שיהווה יתכנית בינוי, כהגדרתה בתב"ע.
- ג. ככל שהבקשה שתוגש תהיה תקינה, במסגרת הדיון בוועדת רישוי יאושרו במקביל הבקשה להיתר ותכנית הבינוי.
- ד. אגף תשומת לבכם לתוקף תיק המידע. קחו בחשבון תיקונים בשלב תנאי סף היות ובעת הגשה של סבב תיקונים תיק המידע נדרש להיות בתוקף.
- ה. העמדת המבנה תהיה כמסומן בתרשים המצורף. יומלצו חריגות נקודתיות ממדיניות הוועדה לנושא מרחק בין מבנים וזאת לאור כך שהמרחקים הקטנים הם רק בין פינות מבנים ולא לכל אורך הדופן, או מול מבנים נמוכים שבנויים כיום בגבול המגרש. העמדה זו תאפשר יישום ההתחדשות במרחקים ראויים.
- ו. רמפת הכניסה למרתף החניה תהיה כולה בתוך תכנית המבנה.
- ז. לדירות בקומות הקרקע לא תותר הצמדת גינה. יותרו מרפסות בנויות בקונטנר המרפסת הזיזית מעל. למרפסות בקומות הקרקע ייקם מעקה בנוי.
- ח. יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע לטובת שטח מחלחל.
- ט. יש להותיר לפחות 1.5 מ' עומק שתילה בתחום הפיתוח מעל המרתף.
- י. יש להתאים את התכנון ולעמוד במדיניות העירונית העדכנית לבניה בת קיימא, כולל חניות אופניים.
- יא. יש לקבל את אישור אגף התנועה לתכנית התנועה.
- יב. נמליץ לאשר הקלה בקומה אחת. אחרי ההקלה סך הקומות במבנה יהיו קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומה בנסיגה. (7.5 קומות).
- יג. נמליץ על הקלה בתכנית קומות הגג החלקית עד מקסימום 65% תכנית הקומה הטיפוסית. תקבע נסיגה מינימלית של 1.20 מ' מכל חזיתות המבנה. תותר הצמדת ממ"דים בלבד לדופן חזית המבנה.
- יד. לפחות 35% משטח קומות הקרקע תהיה עבור שטחים משותפים לרווחות הדיירים לא כולל רמפת הכניסה למבנה.
- טו. זיקת הנאה תרשם בכל השטח הפתוח בין המבנים, כמו כן, תרשם זיקת הנאה במרתפים כך שיתאפשר חיבור לכלל המרתפים בפרויקט. זיקת ההנאה תפותח במישור אחד, לא יותרו בליטות, ערוגות מוגבהות חסימות או

- גדרות בשטח זיקת ההגנה. לא יותר אורור מרתפים או חדר טרפו לכיוון זיקת ההגנה. תותר הכנסת אויר למרתף במיקום המסומן בתכנית הפיתוח.
- טז. בין המיסעה המובילה לרמפת הפיתוח לגיטון מסביב יוקמו עמודונים כדי למנוע חניה בפיתוח.
- יז. המדרכה ברחוב רבי נחמן מברסלב וציהתליי תורחב בזיקת הגנה לתחום המגרש הפרטי כמסומן בתכנית הפיתוח. כמו כן, לאורך הרחובות הללו ינטעו עצי צל בתחום המגרש הפרטי שיאפשרו הצללת המדרכה כמפורט בתכנית הפיתוח.
- יח. הפיתוח יבוצע בשלכיות. תכנית הבינוי וההיתר יכללו שלב א' ושלב סופי. שלב הביניים ייתן מענה מלא לכל הצרכים של המבנים שיתחדשו. הפיתוח בשלב הביניים ישתלב בפיתוח הקיים. שבילי הולכי הרגל יתחברו לשבילים הקיימים.
- יט. מיסעת הגישה לרמפת מרתף החניה בתחום המגרש הפרטי תרוצף בחומרי גמר מתאימים לפיתוח ולא באספלט.

תרשים העמדת המבנה ומרחקים בין מבנים.



תכנית פיתוח שלב א'

עמ' 258

מידע: 23-00175 רישוי: 24-1613 ת.בניין: 3233-013



תכנית פיתוח שלב סופי

עמ' 259

מידע: 23-00175 רישוי: 24-1613 ת.בניין: 3233-013



הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 6.5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7.65 קומות כולל קומת קרקע
2	הריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7.65 קומות במקום 3.5 המותרות ע"פ תכנית, כולל קומת קרקע
3	תוספת 28 יח"ד מכוח תמ"א 38 ל 21 יח"ד המותרות ע"פ תכנית ובניית מבנה בן 49 יח"ד סה"כ
4	חריגה של 150 ס"מ שהם כ-8.5% מקו בנין קדמי לרח' רבי נחמן מברסלב עבור מרפסות קונזוליות בלבד, להקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38
5	הגדלת מס' יח"ד בשיעור של עד 20%, תוך שמירה על ממוצע שלא יפחת מ-80 מ"ר ליח"ד. סך מס' יח"ד מבוקש 49 במקום 45 המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38
6	הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, בהתאמה לתכנית ג1, לעומת 50% המותרים בתב"ע 2563
7	ניוד שטחים בין הקומות
8	זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מגרשים 137/1, 139, 140 עבור בניינים בכתובות ישראל מריז"ן 5, 19 (שדרות חב"ד 27), 13-17

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר תוספת קומה בהקלה למס' הקומות שניתן עפ"י תב"ע (+3גג) + תמ"א 38 (3 קומות), כך

#	התייחסות
	שסה"כ הבניין יהיה בן 7.5 קומות
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
4	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בולטות בהתאם לקווי הבניין המותרים ולא נדרשת הקלה.
5	הקלה לא רלוונטית - שכן הצפיפות המבוקשת בהתאם למותר ע"פ מסמך מדיניות לתמ"א 38 ולא נדרשת הקלה.
6	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% מותרים לצורך תכנון מיטבי.
7	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מזרח מספר 139 (מריז"ן 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 (מריז"ן 5 בקשה מקבילה 24-0847).

תאריך הודעה אחרונה: 28/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אדואר סבראן - ישראל מריז"ן 13, תל אביב - יפו 6808025, סייף זוהר - ישראל מריז"ן 13, תל אביב - יפו 6808025	ע"י בא כוח: 1. מתנהל הליך בפני המפקחת על המקרקעין, שיש לו השפעה ישירה על הבנייה המבוקשת. כל עוד ההליך לא הסתיים, יש להקפיד את הבקשה. המבקשים לא דיווחו לוועדה על קיום ההליך. 2. לא ניתנה כל הצדקה מקצועית לתוספת הקומה מעבר לזכויות הקבועות בתב"ע, מלבד אינטרס כלכלי של היזם, תוך פגיעה ברווחת דיירים. 3. הבקשה אינה מפרטת כיצד יטופלו בעיות רעש, זיהום והוספת מקומות חניה הנדרשים. קיימת אף סתירה בין טענות המבקשים בהליך המשפטי לבין התכנון המוצג. 4. ההקלה משנה את אופי המקום, יוצרת מפגע חזותי ומהווה סטייה מהותית מהתוכנית המאושרת, במיוחד כאשר היזם מבקש לבנות רק בניין אחד מתוך שניים בחלקה. 5. הבקשה חולקה לתיבות הדואר רק ב - 17.7.2025, טרם חלוף 14 יום כנדרש. ההתנגדות מוגשת בנוסף להתנגדות שהוגשה כבר ביום 28.7.2025. מצורפים ייפוי כוח ופלייר ההודעה.
2	וויסאם חלילי - ציהתל"י 252, תל אביב - יפו 6808047	1. השטח המבוקש לזיקת ההנאה משמש בפועל כשטח משותף לדיירים. הכבדה סביבתית ובטיחותית על הדיירים מעבר תנועת חדש יגרום לרעש, זיהום אוויר, עומס תנועה

#	מתנגדים	נימוק
		וסיכון בטיחותי במיוחד לילדים יפגע באיכות החיים ובתחושת הביטחון של דיירי הבניין. השטח לא יועד למעבר בין מגרשים, וזיקת הנאה תיצור שינוי מהותי באופי השימוש בו ללא הסכמת המחזיקים. מעבר רכבים בסמיכות לבניין צפוי גם לגרום לירידת ערך הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מהמסמכים שהוצגו ע"י המתנגדים עולה כי התקיים הליך בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הנוגע להיקף התמורות בגין הפרויקט. ניתן צו מניעה קבוע האוסר על חלק מהדיירים (אשר קבלו ב2024 היתרי בניה) לבצע עבודות בנה ולהרחיב את דירותיהם בבנין, כל עוד מקודם בבניין ביצוע תמ"א 38. עפ"י פס"ד אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר. הבקשה הוגשה עם שיעור ההסכמות הנדרש בחוק החיזוק ואין באישור הבקשה להיתר שהינו אישור תכנוני, כדי להכריע במחלוקת הקניינית. 2. בבקשה להיתר מבוקשת קומה בהקלה, אשר תואמה במסגרת תיאום תכנון שנעשה לבקשה עם צוות התכנון ואדר' העיר. 3. בהתאם לתקנות, אישור עבודה ינתן עם תנאים להפחתת רעש וזיהום. כמו כן, ניתן פתרון חניה באמצעות מרתפי חניה עבור 3 חלקות. כמו כן הבקשה כוללת רמפת כניסה למרתפים, אשר תשרת את כלל החלקות במתחם ואף סומנו מקומות התחברות עתידיים, במרתפים, במידה ובעתיד שאר הבניינים בחלקה יתחדשו ויחפרו מרתפי חניה עבורם. 4. לא ניתן לכפות על בניינים בחלקה להתחדשות ולא ניתן למנוע את זכות הבניין הנדון להתחדש, ההקלות המבוקשות אינן מהוות שינוי לסביבה או פגיעה במתנגד. 5. כאמור ניתן לראות שהוגשה התנגדות מפורטת ועל כן לא ניתן לקבל טענה זאת. בהתאם לנ"ל מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן בחלקה מדובר בהתנגדות קניינית שיש לדון בערכאות המתאימות ובחלקה ההתנגדות להקלות שפורסמו, אך מדובר בהקלות שברובם לצורך ידוע החלקות מכוח תמ"א 38. התכנון תואם את מסמך המדיניות של הועדה ותיאום התכנון שנעשה לבקשה עם הצוות הגורמים המקצועיים, מצמצם משמעותית את הפגיעה התנועתית, מציג שטחים מגוננים, ללא גדרות, עם שימור עצים ונטיעות רבות בהתאם ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן הבקשה אינה פוגעת בשטח משותף, הבקשה כוללת שיקום של המרווח הקדמי, גינון ושימור עצים, נטיעות והתאמה להנחיות מרחביות של העירייה לנושא פיתוח שטח. לנושא תנועתית אין מדובר במעבר רכבים במגרש הנדון, זיקת הנאה הינה במרתף עם גישה מחלקה גובלת ואין כל הכבדה על התנועה במגרש.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 02.03.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 25/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-25/02/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 55 יחידות דיור (51 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
מעל חניון תת קרקעי משותף לבניין נשוא הבקשה ולבניינים בכתובת ישראל מריז'ין 19 בקשת רישוי מס' 24-1044
וישראל מריז'ין 5 בקשת רישוי מס' 24-0847.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

57 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
11 מקומות חניה לאופנועים
55 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

59 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
11 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
55 מקומות חניה לאופניים- 28 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-25 בשטח הפיתוח
מתכננת תנועה: נורית כספית

נתונים:

1. החניון המתוכנן הנו חניון תת קרקעי משותף עבור 3 מבנים המוגשים בבקשות רישוי נפרדות:
ישראל מריז'ין 5 (24-0847), ישראל מריז'ין 19 (24-1044), ישראל מריז'ין 13-17 (24-1613).
2. רמפת הכניסה לחניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית המוגשת כחלק מבקשת רישוי 24-0847 (מריז'ין 5)
3. מיקום הרמפה של החניון המשותף למתחם אושר ע"י אגף התנועה. מצורף מייל אישור להגשה זו.

תנאים טכניים:

יש להזיז לכיוון דרום את רחבת כיבוי האש על רחוב ישראל מריז'ין, כך שלא תחפוף עם עץ 32 המסומן במדידה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 01.03.2026

נערך תאום מול מאיר ראובן מאגף התברואה לפתרון האשפה, נוסף תנאי טכני להשלמת התאום והטענת תכנית
חתומה על ידו התואמת את מוצג 100.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 02.03.2026

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 6 עצים כמפורט בטבלה זו. העצים בשטח המרתף המתוכנן או בקרבתו. בנוסף העתקה של 2 עצי חרוב מצוי בתחום המגרש. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 24,553. יש לנטוע במגרש 17 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 12,653 יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

יש להטעין לבדיקת אגרונום מכון הרישוי מפרט שימור עבור עצים 1,3102 - נוסף תנאי טכני בהמלצת אגרונום מכון הרישוי עצי חרוב מס' 157,158 יועתקו בתוך שטח המגרש. נוסף תנאי טכני לעדכון צבע העצים בתכניות לכתום, ולהצגת מיקום חלופי במגרש. כמו כן יש להטעין מפרט העתקה עבורם שייבדק ע"י אגרונום מכון הרישוי.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 01.03.2026

מוצג צובר גז, חדר חשמל ומדי מים בקו הבניין. לא מתוכנן גמל מים בשטח הפיתוח. מתוכננת כניסת אויר לחניון בחזית מערבית, יש להציגה בחתך א-א או בחתך מקומי, נוסף תנאי טכני.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קזוארינה שבטבטית	15.00	60.00	6.50	שימור	10,174.00
2	אזדרכת מצויה	2.00	27.00	2.00	כריתה	1,584.00
3	אורן קפריסאי	17.00	70.00	16.00	שימור	32,495.00
102	אורן קפריסאי	18.00	95.00	11.00	שימור	44,888.00
133	קזוארינה שבטבטית	13.00	47.00	10.00	כריתה	5,988.00
137	אלמוגן רחב עלים	9.00	48.00	9.00	כריתה	11,112.00
138	אורן קפריסאי	15.00	80.00	13.00	שימור	42,443.00
139	קזוארינה שבטבטית	16.00	65.00	8.00	שימור	17,198.00
141	סיגלון עלי מימוזה	14.00	40.00	9.00	שימור	9,164.00
157	חרוב מצוי	9.00	27.00	6.00	העתקה	8,622.00
158	חרוב מצוי	8.00	17.00	6.00	שימור	5,880.00
159	סייגרוף רומנזוף	4.00	28.00	2.50	כריתה	
592	פיקוס בנימינה	4.00	12.00	2.00	כריתה	3,043.00
594	פיקוס בנימינה	7.00	25.00	4.50	כריתה	2,826.00

מי אביבים - (ע"י 21.07.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 16.11.2023)

פטור

מאחר שהבקשה מוגשת על בניינים 13-17, כאשר בחלקה יש עוד שתי "רכבות" בניינים נוספים, שאינם נמנים עם הבשה, ולא מעוניינים לחתום על התצ"ר, התצ"ר לא תוכל להרשם בטאבו, ובשיתוף עם אגף הנכסים, פוטר מציור בהסדר קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 140 בגוש 7047 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

היות ומבוקש לבנות רק בניין אחד מתוך 3 הבניינים הקיימים על החלקה, לפיכך בשלב זה לא ניתן לדרוש את ההפקעה.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 8000 במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 11.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;

2. לאשר הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 6 יחידות דיור בקומה, סך הכל 18 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 55 יחידות דיור סך הכל, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות
- הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי
- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מדרום מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**2. לדחות את ההתנגדויות במלואן.**

בחלקן, מדובר בהתנגדויות קניניות או ביחסים החוזיים שבין היזם לדיירים ויש לדון בהן בערכאות המתאימות ובחלקן מדובר בהתנגדות להקלות שפורסמו אך מהוות פרסום שברובו לצורך יידוע החלקות בהתאם להוראות תמ"א 38. יצוין כי התכנון המוצג, נעשה במסגרת תיאום עם צוות התכנון ואדר' העיר, והינו תואם את מסמך המדיניות של הועדה, מצמצם משמעותית את הפגיעה התנועתית, מציג שטחים מגוננים, ללא גדרות, עם שימור עצים ונטיעות רבות. באשר לנושא התנועת, אין מדובר במעבר רכבים במגרש הנדון, זיקת ההנאה הינה במרתף עם גישה מחלקה גובלת ואין כל הכבדה על התנועה במגרש ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחייתך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מדרום מספר 140 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 מדרום (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,553 ₪.
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	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

יבגניה פלוטקין: מדובר במתחם הכולל שלוש בקשות. ישראל מריז'ין 5, 13 ו- 19 שמופיעות בהמשך סדר היום. בבקשה הראשונה מתווספות 35 יח"ד, בשנייה 13 יח"ד ובשלישית 35 יח"ד. פרויקט אחד של הריסה ובנייה מחדש. בני 7 קומות עם מרתפים משותפים ומאשרים גם נספח הבינוי וגם את הפרויקט. **ליאור שפירא:** מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;

2. לאשר הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 6 יחידות דיור בקומה, סך הכל 18 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 55 יחידות דיור סך הכל, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
 כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות
 - הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי
 - הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מדרום מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**2. לדחות את ההתנגדויות במלואן.**

בחלקן, מדובר בהתנגדויות קניניות או ביחסים החוזיים שבין היזם לדייריים ויש לדון בהן בערכאות המתאימות ובחלקן מדובר בהתנגדות להקלות שפורסמו אך מהוות פרסום שברובו לצורך יידוע החלקות בהתאם להוראות תמ"א 38. יצוין כי התכנון המוצג, נעשה במסגרת תיאום עם צוות התכנון ואדר' העיר, והינו תואם את מסמך המדיניות של הועדה, מצמצם משמעותית את הפגיעה התנועתית, מציג שטחים מגוונים, ללא גדרות, עם שימור עצים ונטיעות רבות. באשר לנושא התנועת, אין מדובר במעבר רכבים במגרש הנדון, זיקת ההנאה הינה במרתף עם גישה מחלקה גובלת ואין כל הכבדה על התנועה במגרש ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מדרום מספר 140 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 מדרום (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).

עמ' 268

מידע: 23-00175 רישוי: 24-1613 ת.בניין: 3233-013

#	תנאי
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,553 ₪.
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	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

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	24-1044	תאריך הגשה	28/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ישראל מריז'ין 19, שדרות חב"ד 227	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/139	תיק בניין	3233-019
מס' תב"ע	2563, 2563(2), 9016, 9086, ג, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	5,007.00
	תמ"א 3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	ת.ד. 59592, בת ים
בעל זכות בנכס	שלום וקסלר	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	אברהם אלקלעי	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	ניסים אלקלעי	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	רחל קלבו	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	ניירה ואקד	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	דרור גרינברג	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	גאבי חנאניא	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	כאמל עבד אל פאחר	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	טל גרינברג	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	מנוור עבד אל פאחר	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	אינתיסאר בדווי	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	חמזה ואקד	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	הילה רקפת גרינברג	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	גיא גאוצ'ו ברון לביא	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	חמאד טאהר	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	מאגדה רבאח	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
בעל זכות בנכס	רבאח מאהר	ישראל מריז'ין 19, תל אביב - יפו 6808028
עורך ראשי	דניאל רבס	רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן גבסו	הזמיר 6, קרית אונו 5550706
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן רימי	שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מדובר במתחם בו הוגשו בו זמנית 3 בקשות מקבילות וביניהן הבקשה הנדונה, הכוללת: 1. אישור נספח הבינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תא/2563 (10) כאשר הבקשה הנדונה מובאת לדיון ואישור הועדה יחד כחלק מנספח הבינוי.
--

2. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף (1-): , חניה , חדר משאבות , מאגר מים , חדר חשמל , מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מדרום מספר 137 (מריז'ין 5 בקשה מס' 24-0847) וחלקה 140 מצפון (מריז'ין 13 בקשה מס' 24-1613) , 31 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופנים עבור 18 יחידות , מועדון דיירים , חדר עגלות, לובי כניסה וגרעין המכיל חדר מדרגות , ארונות שירות למערכות טכניות משותפות ו 2 מעליות רגילות , ו 3 יחידות דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת עם מעקה בנוי , פתוחה ומקורה;
- בקומות 1-5 : 5 יחידות דיור בקומה (25 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת , ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה 6: מפלס תחתון של דירת הגג ו 4 יחידות דיור בקומה כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית : 3 יחידות דיור , כל אחת מכילה ממ"ד עם חדר רחצה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;

על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות , חצר משותפת בלבד , שבילים וחניית אופניים;

כאמור לעיל, במקביל הוגשו בקשות מס' 24-0847 (מריז'ין 5) ובקשה מס' 24-1613 (מריז'ין 13) עבור הבניינים הסמוכים באותו המתחם שנכללו באותו נספח הבינוי.

מצב קיים:

על החלקה קיימים 3 בניינים טוריים נפרדים .

- הבניין המזרחי בחלקה בן 3 קומות עבור 12 יח"ד אשר עבר הרחבות שונות במהלך השנים.
- הבניין המרכזי במגרש ברחוב מריז'ין 11-7 קיבל היתר מספר 24-1192 עבור שינויים ותוספות מכוח תמ"א 38 ולאחר חיזוק מדובר בבניין בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, סה"כ 40 יח"ד (18 יח"ד קיימות + 22 יח"ד חדשות) .
- הבניין הנדון , המערבי בחלקה בניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות , 4 יחידות דיור בקומה , סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 ומבוקש כעת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-1716	2021	24-1192	2025	מדובר בבניין האמצעי בחלקה הנידונה , היתר עבור חיזוק בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם 18 יחידות דיור, ע"י מעטפת חיצונית מבטון סביב הבניין המשמשת כביסוס לקומות החדשות. ותוספות בניה מכוח תמ"א 3. סך הכול מוצעת תוספת 22 יחידות דיור חדשות לבניין ולאחר התוספת, בבניין 40 יחידות דיור.
24-0847	2024			מדובר בחלקה גובלת מדרום ברחוב מריז'ין 5 - אשר מבוקש מרתף בזיקת הנאה עם חלקה נידונה , בקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות , 4 יחידות דיור בקומה , סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38

עמ' 271

מידע: 23-00198 רישוי: 24-1044 ת.בניין: 3233-019

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 33 יחידות דיור סך הכל.
	1977	352		שינויים ותוספות בנייה בבניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור סך הכל. בהתאם להיתר שטח קומה טיפוסית קיימת הינו 303 מ"ר.

בעלויות:

על המגרש קיימים 3 בניינים, הרשומים כבית משותף בן 42 תת חלקות. הבניין הנדון בן 12 תת חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 10 מבעלי הזכות בנכס המהווים 83.3%. הודעות נשלחו לפי תקנה 36 ב', התקבלה התנגדות מחלקה גובלת ע"פ תקנה 149 לחוק.

ע"פ תוכניות חלות: 2563, 2563(2), 9016 (מדיניות עיצוב יפו), 9086 (מדיניות תמ"א איזור 14), ג, ע1, תמ"א 3/38/א שכונת צהלון ושיכוני חסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין (9086) 2563,):	לחזית מזרחית (מרחק בין מבנים): 51.60 מ' לחזית מערבית: 5.00 מ' לחזית צפונית: 3.00 מ' לחזית דרומית: 20.80 מ'	לחזית מזרחית (מרחק בין מבנים): 51.60 מ' (כולל מרפסות בולטות) לחזית מערבית: 4.00 מ' (כולל מרפסות בולטות) לחזית צפונית: 3.15 מ' (כולל מרפסות בולטות) לחזית דרומית: 20.80 מ' כולל מרפסות בולטות).	
שטחים עיקריים כולל בניה על הגג	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563): 14 יח"ד * 110 מ"ר = 1540 מ"ר תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 303 מ"ר עבור 4 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח קומה טיפוסית מורחבת: $52 \text{ מ"ר} + 303 \text{ מ"ר} = 355 \text{ מ"ר}$ מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות: $355 \text{ מ"ר} * 3 = 1065 \text{ מ"ר}$. תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} * 12 \text{ יח"ד} = 156 \text{ מ"ר}$ סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $156 \text{ מ"ר} + 1065 \text{ מ"ר} = 1221 \text{ מ"ר}$ סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $1221 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 1540 =$ $\text{מ"ר} (\text{תב"ע}) = 2761 \text{ מ"ר}$	2531.68 מ"ר + 112.54 מ"ר) שירות שיש לחשב כעיקרי) + 0.37 מ"ר (ממ"ד שיש לחשב עיקרי) = 2644.6 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות מעל הקרקע	שטחים שירות מותרים מכוח פרוטוקול (2563) : עבור קומות מכוח תב"ע: 25% משטח עיקרי מותר השווים ל 385 מ"ר. עבור קומות מכוח תמ"א: ללא תוספת שטחי שירות. מרחב מוגן: עבור יח"ד עד 80 מ"ר ברוטו , מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $9 \text{ מ"ר ליח"ד} + 3 \text{ מ"ר} (\text{עבור}$ $\text{חדר רחצה}) = 12 \text{ מ"ר} +$ קירות כלומר : $5 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר ליח"ד} =$ $60 \text{ מ"ר} + \text{קירות}$ עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה:	385 מ"ר 112.54 מ"ר מרחב מוגן: עבור יח"ד עד 80 מ"ר ברוטו , מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: $5 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר ליח"ד} =$ $60 \text{ מ"ר} + \text{קירות בהתאם}$ למותר. עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה:	- 112.54 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	12 מ"ר ליח"ד + 3 מ"ר (עבור חדר רחצה) = 15 מ"ר + קירות כלומר: 30 יח"ד * 15 מ"ר ליח"ד = 450 מ"ר + קירות סה"כ ממ"ד עבור 35 יחידות דיור: 510 מ"ר + קירות	30 יח"ד * 15 מ"ר ליח"ד = 450.37 מ"ר + קירות בהתאם למותר. סה"כ ממ"ד עבור 35 יחידות דיור: 510.37 מ"ר + קירות	- 0.37 מ"ר שיש לחשב על שטח עיקרי. - 0.37 מ"ר שיש לחשב על שטח עיקרי.
מספר קומות , כולל בניה על הגג .	לפי תב"ע (2563) : 3 קומות + בניה חלקית על הגג (50%) לפי מדיניות תמ"א 38 : 3 קומות סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.50 קומות.	3 קומות + קומה חלקית על הגג (65%) 3 קומות סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות בהתאם למותר.	- תוספת הקומה פורסמה כהקלה - הגדלת תכסית הגג ב%15 פורסמה כהקלה, ראה פירוט בניה על הגג
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר 2761 מ"ר (שטחים למגורים עיקרי) / 78 מ"ר = 35 יח"ד מתוכם 15% יהיו יח"ד קטנות עד 63 מ"ר עיקרי. סה"כ יחידות למגרש : 35 יח"ד בכפוף ל 5 יח"ד קטנות המהוות 15% .	בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור. בקומות 1-5 : 5 יח"ד בקומה , (סה"כ 25 יח"ד) ; בקומות 6 : 4 יח"ד בקומה בקומת גג חלקית (קומה 7) : 3 יח"ד סה"כ 33 יח"ד . סה"כ: 35 יחידות דיור כולל 5 יח"ד קטנות המהוות 15% בהתאם למותר.	
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 35 יח"ד = 420 מ"ר סה"כ. קווי בניין: ע"פ תיאום תכנון מרפסות בתחום קווי הבניין. עיצוב:	254.47 מ"ר ובממוצע של 7.27 מ"ר בהתאם למותר. קווי בניין: מרפסות בתחום קווי הבניין.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	בהתאם למותר.	
שימושים מותרים	מגורים	מגורים	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.15 מ' ברוטו.	

בניה על הגג מכוח 2563 (כחלק מסל הזכויות המותרות בתוכנית)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית (במסגרת השטחים המותרים)	50%	65% עבור 3 יח"ד	15% להגדלת תכנית הגג עד 65% מבוקשת כהקלה שמומלץ לאשר.
נסיגות	1.2 מ' מכל חזיתות המבנה בהתאם לתכנית העיצוב	בהתאם למותר	
מצללה על הגג	שטח: עד שטח של 25 מ"ר לכל דירה	שטח: בהתאם למותר	
גג עליון	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	קומה אחת המבוקשות בזיקת הנאה עם חלקות גובלות מצפון ומדרום עם גישה דרך חלקה דרומית וניתן לאשר כהקלה.	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות גובלות מצפון מספר 140 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 מדרום (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).
גובה קומת המרתף	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ' ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין.	מרתף (1-) : 4.50 מ' שניתן לאשר לצורך תפקוד המרתף.	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/ מחסנים משותפים.	בקומת מרתף (1-): חניה , חדר משאבות , מאגר מים , חדר חשמל , מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מדרום מספר 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847) וחלקה 140 מצפון (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) , 31 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות מצפון ומדרום	

עמ' 275

מידע: 23-00198 רישוי: 24-1044 ת.בניין: 3233-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מחסן דירתי	35 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	31 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
פיתוח שטח כולל בתי גידול , נטיעות , וגדר בגובה 1.50 מ' לחזית ועורפית וללא גדרות הפרדה או גדרות לחזיתות נורות לצורך שמירה על פיתוח רציף בהתאם לקיים לרבות פיתוח המתחבר לחלקה גובלת ממזרח, תוך מתן בתי גידול מעל תקרת המרתף בהתאם לנדרש. הוצגה תוכנית פיתוח המשולבת לחלקה נידונה ולחלקות גובלות מצפון בבקשות מגבילות .		
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס כניסה $+0.00 = -18.60$ + מוגבה ממפלס שביל גישה ב 0.10 בהתאם למותר		

הערות נוספות:

בתאריך 31/02/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחז"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

נספח בינוי בהתאם לדרישות תכנית 2563

1. המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב ישראל מריז'ין .
2. עפ"י הוראות התוכנית החלה 2563 , תנאי להוצאת היתר הינו אישור נספח בינוי , בהתאם לכך הבקשה הנידונה מובאת לוועדה לצורך אישור נספח בינוי ולאחר מכן אישור הבקשה .
3. נערך תיאום תכנון לבקשה והבקשה כוללת הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין 3 חלקות גובלות (לרבות חלקה נידונה) חלקה 137, 139 ו 140 בגוש 7047 , כאשר 2 חלקות מוגשות בבקשות מקבילות נפרדות עבור הריסת חלק מהבניה במגרש והקמת בניין מכוח תמ"א 38.

להלן סיכום עיקרי תיאום תכנון שנערך עם צוות התכנון ואדר' העיר מתאריך 1.1.24:

מריז'ין 21-7 – סיכום תיאום תכנון**1. רקע**

תיאום תכנון זה הינו עבור מבני שיכון בתחום יפו ההסטורית ומכח המדיניות העירונית לתמ"א 38. בנוסף, התב"ע המאושרת קובעת תנאי להיתר – תכנית בינוי מאושרת.

2. סיכום תיאום התכנון

- א. תיאום תכנון זה אינו מאשר זכויות בניה, צפיפות או התאמה לתב"ע. נושאים אלו ייבחנו בשלב הבדיקה המרחבית.
- ב. יש לכלול בתכנית הבקשה נספח שיהווה 'תכנית בינוי' כהגדרתה בתב"ע.
- ג. ככל שהבקשה שתוגש תהיה תקינה, במסגרת הדיון בוועדת רישוי יאושרו במקביל הבקשה להיתר ותכנית הבינוי.
- ד. אנא תשומת לבכם לתוקף תיק המידע. קחו בחשבון תיקונים בשלב תנאי סף היות ובעת הגשה של סבב תיקונים תיק המידע נדרש להיות בתוקף.
- ה. העמדת המבנה תהיה כמסומן בתרשים המצורף. יומלצו חריגות נקודתיות ממדיניות הוועדה לנושא מרחק בין מבנים וזאת לאור כך שהמרחקים הקטנים הם רק בין פינות מבנים ולא לכל אורך הדופן, או מול מבנים נמוכים שבנויים כיום בגבול המגרש. העמדה זו תאפשר יישום ההתחדשות במרחקים ראויים.
- ו. רמפת הכניסה למרתף החניה תהיה כולה בתוך תכנית המבנה.
- ז. לדירות בקומת הקרקע לא תותר הצמדת גינה. יותרו מרפסות בנויות בקונטור המרפסת הזיזית מעל. למרפסות בקומת הקרקע יוקם מעקה בנוי.
- ח. יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע לטובת שטח מחלחל.
- ט. יש להותיר לפחות 1.5 מ' עומק שתילה בתחום הפיתוח מעל המרתף.
- י. יש להתאים את התכנון ולעמוד במדיניות העירונית העדכנית לבניה בת קיימא, כולל חניות אופניים.
- יא. יש לקבל את אישור אגף התנועה לתכנית התנועה.
- יב. נמליץ לאשר הקלה בקומה אחת. אחרי ההקלה סך הקומות במבנה יהיו קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומה בנסיגה. (7.5 קומות).
- יג. נמליץ על הקלה בתכנית קומת הגג החלקית עד מקסימום 65% תכנית הקומה הטיפוסית. תקבע נסיגה מינימלית של 1.20 מ' מכל חזיתות המבנה. תותר הצמדת ממ"דים בלבד לדופן חזית המבנה.
- יד. לפחות 35% משטח קומת הקרקע תהיה עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים לא כולל רמפת הכניסה למבנה.
- טו. זיקת הנאה תרשם בכל השטח הפתוח בין המבנים, כמו כן, תרשם זיקת הנאה במרתפים כך שיתאפשר חיבור לכלל המרתפים בפרויקט. זיקת הנאה תפותח במישור אחד, לא יותרו בליטות, ערוגות מוגבהות חסימות או

עיר ללא הפסקה

גדרות בשטח זיקת ההנאה. לא יותר אוורור מרתפים או חדר טרפו לכיוון זיקת ההנאה. תותר הכנסת אויר למרתף במיקום המסומן בתכנית הפיתוח.

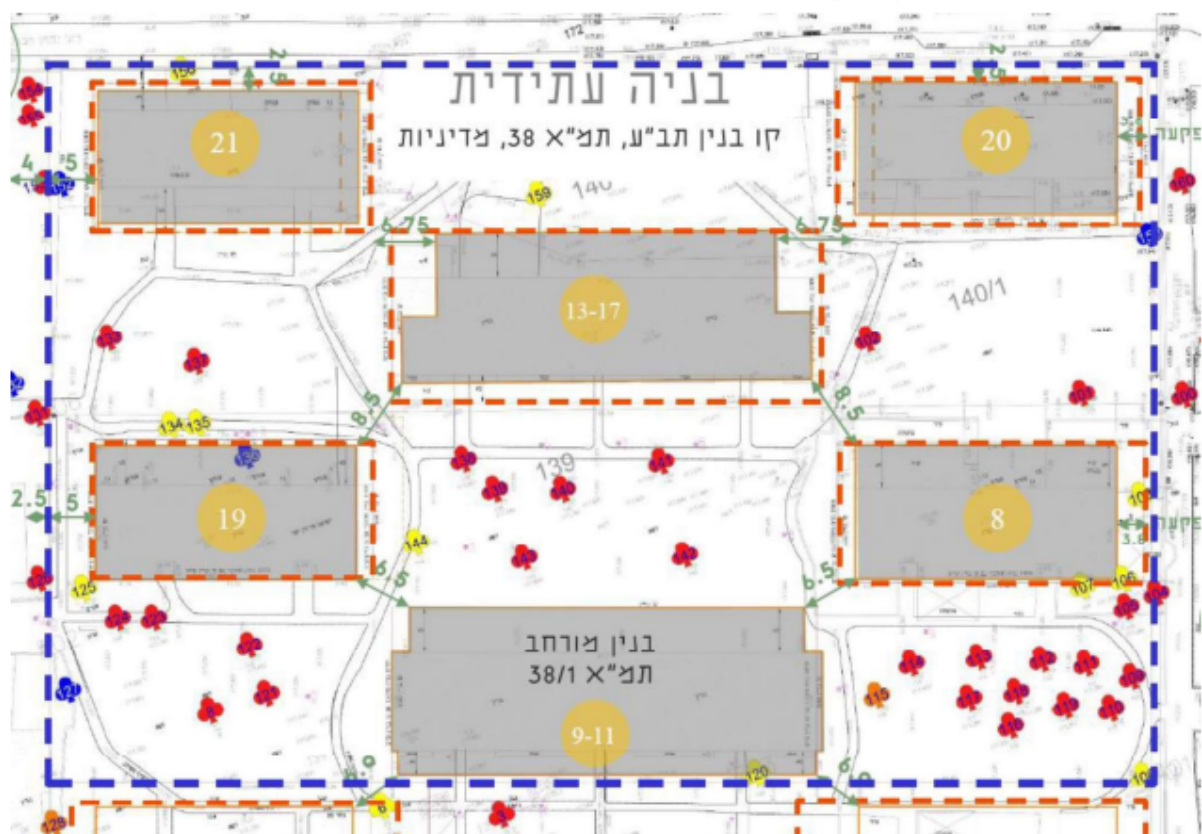
טז. בין המיסעה המובילה לרמפת הפיתוח לגינון מסביב יוקמו עמודונים כדי למנוע חניה בפיתוח.

יז. המדרכה ברחוב רבי נחמן מברסלב וציהתל"י תורחב בזיקת הנאה לתחום המגרש הפרטי כמסומן בתכנית הפיתוח. כמו כן, לאורך הרחובות הללו ינטעו עצי צל בתחום המגרש הפרטי שיאפשרו הצללת המדרכה כמפורט בתכנית הפיתוח.

יח. הפיתוח יבוצע בשלביות. תכנית הבינוי וההיתר יכללו שלב א' ושלב סופי. שלב הביניים ייתן מענה מלא לכל הצרכים של המבנים שיתחדשו. הפיתוח בשלב הביניים ישתלב בפיתוח הקיים. שבילי הולכי הרגל יתחברו לשבילים הקיימים.

יט. מיסעת הגישה לרמפת מרתף החניה בתחום המגרש הפרטי תרוצף בחומרי גמר מתאימים לפיתוח ולא באספלט.

תרשים העמדת המבנה ומרחקים בין מבנים.



עמ' 278

מידע: 23-00198 רישוי: 24-1044 ת.בניין: 3233-019



תכנית פיתוח סופי

עמ' 279

מידע: 23-00198 רישוי: 24-1044 ת.בניין: 3233-019



הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-6.5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7.65 כולל קומת קרקע
2	הריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7.65 קומות במקום 3.5 המותרות ע"פ התכנית, כולל קומת קרקע
3	תוספת 19 יח"ד מכוח תמ"א 38, ל-14 יח"ד המותרות ע"פ התכנית, ובניית מבנה בן 33 יח"ד סה"כ
4	חריגה עד 10% מקו בנין צידי צפוני עבור מרפסות קונזוליות בלבד להקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38
5	הקלה של 90 ס"מ, שהם כ-18% מקו בנין אחורי, עבור מרפסות בלבד
6	הגדלת מס' יח"ד בשיעור של עד 20%, תוך שמירה על ממוצע שלא יפחת מ-80 מ"ר ליח"ד. סך מספר יח"ד מבוקש 33 במקום 30, המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38
7	הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, בהתאמה לתכנית ג1, לעומת 50% המותרים בתב"ע 2563
8	ניוד שטחים בין הקומות
9	זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מגרשים 137/1, 139, 140 עבור בניינים בכתובות ישראל מריז"ן 5,

עמ' 280

מידע: 23-00198 רישוי: 24-1044 ת.בניין: 3233-019

#	הקלה
19(שדרות חב"ד 27), 13-17	

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה איננה רלוונטית שכן מס' הקומות המוצע תואם למס' הקומות שניתן עפ"י תב"ע (4+גג)+תמ"א 38 (3 קומות), סה"כ 7.5 קומות
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38
4	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
5	הקלה לא רלוונטית - מרפסות בתחום קווי הבניין המותרים.
6	הקלה לא רלוונטית - שכן הצפיפות המבוקשת בהתאם למותר ע"פ מסמך מדיניות לתמ"א 38 ולא נדרשת הקלה.
7	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% מותרים לצורך תכנון מיטבי.
8	ההקלה איננה רלוונטית שכן חישוב השטחים נעשה מסל הזכויות המותרות עפ"י התמ"א ואין חלוקה לשטחים עפ"י קומות
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מספר 140 (מריז"ן 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 (מריז"ן 5 בקשה מקבילה 24-0847).

תאריך הודעה אחרונה: 02/09/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	וויסאם חלילי - ציהתל"י 252, תל אביב - יפו 6808047	בעל חלק בחלקה גובלת מדרום הריני מבקש להתנגד לבקשה לקביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים, וזאת מהטעמים הבאים: 1. פגיעה מהותית בזכויות והנאה מהחזקה במקרקעין – השטח לגביו מבוקשת זיקת ההנאה משמש כיום בפועל כשטח משותף לדיירים, לרבות לצורך חניה לרכבי הדיירים. יצירת מעבר לרכבים בנקודה זו תצמצם באופן משמעותי את מספר מקומות החניה ותפגע קשות בשימוש היום-יומי שלנו בנכס ושטחיו. 2. הכבדה על איכות החיים – פתיחת מעבר תעבורתי חדש לצד הבניין תוביל להגדלת נפח התנועה, לרעש, לזיהום אוויר ולסיכונים בטיחותיים (במיוחד לילדים), ותפגע בשקט ובביטחון של דיירי הבניין. 3. שינוי ייעוד בפועל של השטח – השטח המשותף נועד לשימוש הדיירים ואינו יועד במקור לתנועה שוטפת של כלי רכב בין מגרשים. קביעת זיקת הנאה תגרום לשינוי אופי השימוש בו מבלי שניתנה לכך הסכמת המחזיקים. 4. פגיעה בערך הנכס – יצירת מעבר תת-קרקעי עילי לרכב בסמיכות כה רבה עלולה להביא לירידת ערך הנכסים הקיימים במתחם.

#	מתנגדים	נימוק
		לאור האמור לעיל אבקש לדחות את הבקשה להקלה ולשמור על זכויות הדיירים והשימוש הקיים בשטח. בכבוד רב, וויסאם חלילי

התייחסות להתנגדויות:

1. המתנגד הינו בעל זכות בחלקה הגובלת מצפון (חלקה 140) לחלקה הנדונה (חלקה 139).
2. כפי שנאמר לעיל, לבקשה נעשה תיאום תכנון והבקשה כוללת הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין 3 חלקות גובלות, חלקות 137, חלקה 139 (החלקה הנדונה) וחלקה 140 (חלקת המתנגד). זיקת ההנאה הינה תת קרקעית ואינה פוגעת בפיתוח השטח ובמסגרת התכנית אף מוצע שיקום הגינה, הגנה ושמירה על עצים וכו.
3. התכנית הנדונה משפרת את הגישה למגרש, כאשר במקום רמפה עילית מרח' ר' נחמן מברסלב אשר "חותכת" את חלקה 140, התכנית מציעה גישה תת קרקעית לכל המרתפים, כולל מיקום חיבור למרתף תת קרקעי מתחת לבניין המתנגד, אם וכאשר יתוכנן. הגישה למרתף התת קרקעי מוצעת כרמפה זו סטרית בכתובת ישראל מריז'ין 5 (חלקה 137) בזיקת הנאה בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לשיפור וצמצום הרמפות ושמירה על מרחב ציבורי פתוח.
4. יצויין כי לאור התכנון המוצע, בעתיד כל התחדשות עירונית במגרש תוכל להשתמש ברמפה הדו סטרית ובכך לאפשר חניה תת קרקעית עבור כל הבניינים בחלקות הגובלות ובמגרש הנדון.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 02.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-19/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-24/02/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 35 יחידות דיור (33 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
מעל חניון תת קרקעי משותף לבניין נשוא הבקשה ולבניינים בכתובת ישראל מריז'ין 13-17 בקשת רישוי מס' 24-1613 וישראל מריז'ין 5 בקשת רישוי מס' 24-0847.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 35.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים
- 35 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, בחניון התת קרקעי המשותף

7 מקומות חניה לאופנועים
35 מקומות חניה לאופניים (18 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע במכפילי אופניים, ו-17 בשטח הפיתוח)
מתכנת תנועה: נורית כספית

נתונים:

1. החניון המתוכנן הנו חניון תת קרקעי משותף עבור 3 מבנים המוגשים בבקשות רישוי נפרדות: ישראל מריז'ין 5 (24-0847), ישראל מריז'ין 19 (24-1044), ישראל מריז'ין 13-17 (24-1613).
2. רמפת הכניסה לחניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית המוגשת כחלק מבקשת רישוי 24-0847 (מריז'ין 5)
3. מיקום הרמפה של החניון המשותף למתחם אושר ע"י אגף התנועה. מצורף מייל אישור להגשה זו.

תנאים טכניים:

1. יש להזיז לכיוון דרום את רחבת כיבוי האש על רחוב ישראל מריז'ין, כך שלא תחפוף עם עץ 32 המסומן במדידה
2. יש למחוק ממגירה 1500 את נספח התנועה שנטען בתאריך 16/02/2026 מאחר והוא אינו מעודכן
3. חניה מס' 16A מוצגת על גבי התכנית האדריכלית אך לא על נספח התנועה. יש למחוק אותה מהתכנית האדריכלית מאחר והיא אינה מאושרת
4. יש למחוק את המילה "עתידי" מהחיבור בין מגרש 19 ל-13-17 (מאחר והחיבור אינו עתידי אלא מתוכנן בשלב זה)
5. נספח התנועה המוצג כגליון מס' 3 של התכנית האדריכלית אינו הנספח המעודכן. יש לעדכן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 01.03.2026

נערך תאום מול מאיר ראובן מאגף התברואה לפתרון האשפה, נוסף תנאי טכני להשלמת התאום והטענת תכנית חתומה על ידו התואמת את מוצג 100.

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 26.02.2026

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 8 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. העצים לכריתה ממוקמים באזור הבניה המבוקשת ומעל מרתף.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 52,203 ₪.
יש לנטוע במגרש 18 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. הוצגו בתי גידול עבור נטיעות מעל מרתף.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 39,603 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה (עבור מספר בקשות באותו מגרש).

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 15.02.2026

הוצגו מתקנים טכניים כנדרש

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 22.11.2023

עמ' 283
מידע: 23-00198 רישוי: 24-1044 ת.בניין: 3233-019
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
8	תמר מצוי	6.50	50.00	7.00	כריתה	
36	קליסטמון מינים שונים	4.50	40.00	3.50	כריתה	7,238.00
121	בוהנייה מגוונת	13.00	48.00	12.00	כריתה	10,244.00
122	סיסם הודי	14.00	38.00	9.00	כריתה	8,270.00
123	סיסם הודי	14.00	26.00	6.50	כריתה	3,872.00
124	סיסם הודי	16.00	43.00	10.00	כריתה	10,590.00
125	אזדרכת מצויה	8.00	58.00	8.00	כריתה	4,394.00
126	סייגרופ רומנזוף	2.00	20.00	4.00	שימור	
127	אזדרכת מצויה	8.00	17.00	3.50	כריתה	
131	סייגרופ רומנזוף	4.00	20.00	3.00	שימור	
132	רימון מצוי	7.00	15.00	3.50	שימור	
134	ווישינגטוניה חסונה	9.00	35.00	2.50	כריתה	
135	קזוארינה שבטבטית	18.00	35.00	6.00	כריתה	6,647.00
136	אזדרכת מצויה	12.00	22.00	8.00	כריתה	948.00
137	אלמוגן רחב עלים	9.00	48.00	9.00	שימור	11,112.00
138	אורן קפריסאי	13.00	80.00	15.00	שימור	42,443.00
144	בוהיניה מגוונת	12.00	33.00	7.00	שימור	4,842.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 20.03.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 16.11.2023)

פטור

מאחר והבקשה מוגשת על ישראל מרז"ן 19, אך בחלקה ישנם עוד שני בניינים של "רכבות", שאינם מעוניינים בבקשה, ולא יחתמו על התצ"R, התצ"R לא תוכל להרשם בטאבו, ולכן בשיתוף עם אגף הנכסים, פוטר מהצורך בהסדר קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 20.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 139 בגוש 7047 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 28.03.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא2563(10)כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;

2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל. כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38
כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי.
- תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות
- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

3. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן זיקת ההנאה המבוקשת הינה תת קרקעית ואינה פוגעת בפיתוח השטח. התוכנית מציגה גינון ושיקום הגינה, הגנה ושמירה על עצים, משפרת את הגישה למגרש במקום רמפה עילית מרחוב נחמן מברסלב. כמו כן, התכנית מציעה גישה תת קרקעית מרחוב מריז'ין 5 בזיקת הנאה בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לשיפור וצמצום הרמפות והמרחב הציבורי. לאור התכנון המוצע, בעתיד כל התחדשות במגרש תוכל להשתמש בגישה המבוקשת כעת ובכך לאפשר חניה תת קרקעית עבור כל הבניינים במגרש.

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

#	התנאי
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 מדרום (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 52,203 ₪.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

יבגניה פלוטקין: מדובר במתחם הכולל שלוש בקשות. ישראל מריז'ין 5, 13 ו- 19 שמופיעות בהמשך סדר היום. בבקשה הראשונה מתווספות 35 יח"ד, בשנייה 13 יח"ד ובשלישית 35 יח"ד. פרויקט אחד של הריסה ובנייה מחדש. בני 7 קומות עם מרתפים משותפים ומאשרים גם נספח הבינוי וגם את הפרויקט. **ליאור שפירא:** מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026:

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא2563(10)כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;

2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל. כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38
כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי.
- תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות
- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

3. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן זיקת ההנאה המבוקשת הינה תת קרקעית ואינה פוגעת בפיתוח השטח. התוכנית מציגה גינון ושיקום הגינה, הגנה ושמירה על עצים, משפרת את הגישה למגרש במקום רמפה עילית מרחוב נחמן מברסלב. כמו כן, התכנית מציעה גישה תת קרקעית מרחוב מריז'ין 5 בזיקת הנאה בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לשיפור וצמצום הרמפות והמרחב הציבורי. לאור התכנון המוצע, בעתיד כל התחדשות במגרש תוכל להשתמש בגישה המבוקשת כעת ובכך לאפשר חניה תת קרקעית עבור כל הבניינים במגרש.

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)

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה ניזונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 מדרום (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 52,203 ₪.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

עמ' 288

מידע: 23-00198 רישוי: 24-1044 ת.בניין: 3233-019

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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