

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0012-26-2 תאריך: 08/07/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי
דישטיק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	26-0069	2114-006	אפטר יעקב 6	אייל מרחב	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	1
2	26-0381	2114-006	אפטר יעקב 6	דפן רוני בניה ויזמות בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	14
3	26-0109	2207- א003	קשאני אליעזר 3א	אלון מקל	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בנין קיים בהיתר	25
4	24-1533	2118-031	בראלי 8	מ"י טאון בראלי ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	33
5	25-0963	0944-010	רקנאטי ליאון 10	גילי שטיינר	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	56
6	23-0054	0104-023	ארנון 23	מיכאל זקס	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	62
7	25-1078	0270-010	בן עזרא 10	קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	77
8	24-0016	0187-286	דיזנגוף 286	אדלר את שכטר דיזינגוף 286 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	84
9	22-1630	0006-005	יהודה הלוי 5	רולי יקואל	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	98
10	24-0886	0004-070	אלנבי 70	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	110
11	25-0069	0113-038	הרב קוק 38	עופר שגב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	134
12	25-0545	0194-075	ז'בוטינסקי 75	מ"י טאון ז'בוטינסקי 75 ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	150
13	25-0359	0679-017	בצלאל 17	נ.גוראל יזמות בצלאל 17 בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	164
14	26-0337	0320-006	בן עמי 14	מלונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	177
15	26-0020	0025-163	בן יהודה 163	שותפות בן יהודה 163	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	191
16	26-0023	0025-165	בן יהודה 165	בן יהודה 165 בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	197
17	22-1856	0266-020	שדרות עמנואל הרומי	פ.ט.ל. התחדשות	בניה חדשה בנין מגורים גבוה	203

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
			20	עירונית בעמנואל הרומי	(מעל 13 מ')	
18	26-0469	-0513 א006	שדרות יהודית 6א	אוליביה מיכאל רואש	שינויים חידוש היתר	222
19	25-0184	0054-062	דרך בגין מנחם 62	אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	225
20	24-1828	0514-022	בית הלל 22	כץ, גבע, איצקוביץ קיי, גיי, איי בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	230
21	26-0194	3410-015	סוקרטס 15	בן שלום אפיק בע"מ	תוספות בניה הריסה	240
22	24-1802	0039-040	יסוד המעלה 40	גדי הילל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	245
23	25-0117	3204-016	מכלל יופי 16	סועאד חדוב	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	254
24	25-0022	3566-011	רבנו חננאל 11	אופק הלל	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	261

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0012-26-2 תאריך: 08/07/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי דיסטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה באפטר 6
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0069	תאריך הגשה	25/01/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	אפטר יעקב 6, בראלי 5	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	7222/41	תיק בניין	2114-006
מס' תב"ע	1111, 1435, 1740, 4053, ל, ל1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,774.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייל מרחב	בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456
בעל זכות בנכס	אייל מרחב	בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456
עורך ראשי	אדיר בן שוהם	פנחס 38, רמת גן 5229618
מתכנן שלד	פמילי גיא	שוהם 16, באר יעקב 7031903

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שימוש חורג כלפי היתר, ממחסן קיים במרתף למעון יום בשטח של 152 מ"ר, לא צוינה כמות ילדים, לפי תוכנית 4053 לתקופה של 10 שנים.
הבקשה כוללת שינויים במחסן הקיים במרתף הכוללים:
- הסדרת 2 כיתות גן, הסדרת 3 חדרי שירותים ומטבחון;
- פתיחת חלונות בקיר חיצוני של המרתף בחזית הקדמית דרומית (לכיוון רח' בראלי);
- הסדרת כניסה נפרדת לשטח המרתף ע"י פתיחת דלת בקיר החיצוני הדרומי, הוספת מדרגות חיצוניות ורמפה ירידה למרתף ופתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי;

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות, לכיוון הצפוני פונה לרח' אפטר ולכיוון הדרומי לרח' בראלי.
על המגרש קיים בניין מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		912	15/01/1970	הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, מכיל 32 יח"ד. המרתף בשטח של 470 מ"ר עבור מקלט, חדר גנרטור, חדר הסקה ומחסן בשטח 406 מ"ר.
15-0036	08/01/2015			הוגשה בקשה לשימוש חורג בשטח כל המחסן במרתף בשטח של 409 מ"ר ל-5 משרדים למקצוע חופשי, מבלי לרשום לאיזו מקצוע חופשי מבוקש. לאחר דיון בהתנגדויות,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הוועדה אישרה את הבקשה בתנאים מסוימים. המתנגדים הגישו ערר. ועדת הערר החליטה בתאריך 16/11/17: "אין מקום להתיר את השימוש המבוקש. מבקש היתר יגיש בקשה חדשה במסגרתה יתבקש היתר לשימוש חורג למשרד מקצוע חופשי שאינם מטריד למגורים בהקיף מצומצם אשר לא יעלה על 120 מ"ר.... ועדת ערר קבעה בעבר כי כאשר קיים מרתף אשר הכניסה אליו היא דרך חדר המדרגות המשותף של הבניין, ייתכן ולא יהיה מקום לאשר באותו מרתף פעילות של בעל מקצוע חופשי עתירי לקוחות כגון רופא ילדים או רופא משפחה וכיו"כ. עם זאת, יהיה ניתן לאשר במרתף כזה פעילות של בעל מקצוע חופשי כגון משרד אדריכלים, רואה חשבון, וכיו"כ, משרדים שלא מגיעים אליהם לקוחות רבים. אנו סבורים כי גם במקרה זה בו הכניסה למרתף היא מחדר המדרגות המשותף והיקף השימוש שהתרנו (120 מ"ר) הינו היקף משמעותי, יש לבחון להגביל את סוג המשרדים שניתן להתיר."
15-2204	11/11/2015	16-0839	24/08/2016	שינויים בדירה דרום-מערבית בקומה העליונה ובחדר יציאה לגג המוצמד לה
18-0813	29/05/2018	19-0158	06/08/2019	הריסת 4 חדרי יציאה לגג קיימים והקמת 4 חדרי יציאה במקומם בבנייה בזמנית, וחיבורם עם מדרגות פנימיות ליחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה של בניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת; שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה הצפון מערבית בלבד, הקמת מעלון פנימי המחבר בין הדירה הדרום- מזרחית לחדר היציאה לגג הצמוד לה
18-1642	12/11/2018	22-0398	17/05/2022	שימוש חורג כלפי היתר ממחסן בשטח כ-120 מ"ר ל-2 משרדים לאדריכלות/הנדסה לצמיתות, בחלק מהמרתף

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הקיים, סידור 2 חדרי שירותים עבור המשרד בלבד, בבניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף ל-32 יח"ד. הערות: 1. פתרון חנייה ניתן ע"י השתתפות בעל ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 2 מקומות חניה. 2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש. 3. הפיכת שאר שטח המרתף הקיים לשימוש של משרדים או שימוש עיקרי אחר מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
24-0920	02/07/2024			בקשה שימוש חורג כלפי היתר ותב"ע ממחסן קיים במרתף ל- 2 מחסנים מסחרים בשטח של 252 מ"ר במרתף. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בתאריך : 26/2/25 בהמשך לדיון בהתנגדויות מיום 7.1.25 לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית במרתף שכן: 1. מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג מתוכנית לצורך מחסנים מסחריים ביתרת קומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מייצרת קומת מרתף עם שימוש מסחרי אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא502/16/ מיום 16.11.17 בהקשר לקומת המרתף הנדונה, במסגרתה קבעה ועדת הערר כי לא ניתן לאשר בכל קומת המרתף שימוש למטרת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מן הטעם ששימוש בהיקף כאמור בבניין מגורים ייצור מטרד קשה לדיירים. 2. מוצעת כניסה נפרדת למרתף בניגוד להוראות תכנית ע1 והנ"ל לא פורסם כהקלה. 3. פתיחת הכניסה הנפרדת למרתף והקמת מדרגות מהווה שינוי ברכוש המשותף אשר יש לה התנגדות של כל דיירי הבניין אשר המהווים לכאורה רוב חוסם.
26-0381	6/5/2026			הוספת ממ"דים ומרפסות להדירות שבבניין בחזית צפונית לרח' אפטר ובחזית דרומית לרח' בראלי. הבקשה טרם נבדקה, טרם נדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 33 תת חלקות - תת חלקה מס' 1 הינה המרתף בשטח 406 מ"ר בבעלות פרטית, ו-32 יח"ד בבעלות פרטית.
הבקשה הוגשה בחתימת בעל זכות במרתף (תת חלקה מס' 1), נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכויות בנכס והודבקו הודעות בכניסה לבניינים הסמוכים והתקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1 הופקדה בתאריך 21/2/2001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים המותרים במרתפים קיימים	סעיף 10 ב'1 "אין בתוכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושמעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו"	הבניין שבנדון אושר לפי היתר משנת 1970 בן 8 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ומעל המרתף ל32- יח"ד. המרתף אושר עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף עבור מקלט, חדר הסקה, חדר גנרטור ומחסן (בשטח של 406 מ"ר).	
	סעיף 10 ב'2 "בבני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשימוש כשטחי שירות (כגון חדר הסקה, מחסן משותף, וכיו"ב) הכל לפני תחילת תכנית ע' מרתפים (28.11.1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצעות חופשיים	המחסן שבמרתף בשטח של 406 שהינו בבעלות פרטית. לאחר דיון בוועדה המקומית וועדת ערר אושרו בחלק של המחסן 2 משרדים אדריכלות והנדסה בשטח 120 מ"ר וכעת מבוקש בשטח המחסן של 152 מ"ר הסדרת מעון יום לפי תכנית 4053.	
גובה קומה	4 מ'	קיים לפי היתר 2.60 מ'	הערה: בחתכים שהוצגו בבקשה רשום גובה מרתף 2.80 מ'.
כניסה נפרדת	ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף בבית פרטי (קוטג') המכיל משרד בעל מקצוע חופשי במרתף	לפי היתר המקורי של הבניין משנת 1970, מפלס רחוב בראלי (בצד הדרומי של הבניין) נמוך כלפי מפלס הכניסה לבניין ב- 1.66 מ', ולכן חלק המרתף בצד הדרומי הינו מעל פני הקרקע. לפי היתר משנת 2022 הייתה דרישה לאטימת הכניסה והריסת המדרגות ירידה למרתף מרח' בראלי.	הכניסה הנפרדת למרתף לא מבוקשת כהקלה. עבור הסדרת גישה למרתף מרחוב בראלי ע"י פתיחת פתח בגדר הקיימת לרח' בראלי והסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות לא התקבלו הסכמות בעלי זכות בנכס בבניין

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בבקשה הנדונה מוצעת כניסה נפרדת למרתף שבנדון בחזית דרומית מרחוב בראלי ע"י פתיח מחדש של הדלת בחזית דרומית שלפי היתר שניתן עבור הסדרת משרדים הינה אטומה והקמת מדרגות ורמפה נגישות ממפלס הרחב למפלס המרתף כולל הריסת חלק מהגדר בגבול המגרש הדרומי לרח' בראלי כדי לאפשר גישה לכניסה הנפרדת.	

התאמה לתוכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך תא/4053

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	4.1.2 הוראות א. התכנית מוסיפה שימוש של מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי קרקע כמפורט: מגורים לסוגיהם, תעשייה לסוגיה , מסחר לסוגיהם, יעודי קרקע משולבים המכילים את שילוב יעודי המגורים, התעסוקה והמבסחר , עפ"י יעוד מבע"ת וכן במרתפים של בניינים ביעודים הנ"ל. בקשות להיתר לשימוש ביעודי הקרקע המפורטים לעיל יובאו לאישור מוסדות התכנון במידה ועומדים בכל תנאי התכנית ותנאי מהנדס העיר. ב. מקום שאושרו בו בהיתר שטחי שרות , או שטחים שלא נכללו בשטחים המותרים לפני 1992, מוסד התכנון יהיה רשאי להמירם לשטח עיקרי למוסד חינוכי על פי תכנית זז.	מוצע הסדרת מעון יום בשטח 152 מ"ר בחלק ממרתף שהוגדר בהיתר כמחסן לתקופה של 10 שנים.	הסדרת מעון יום מבוקשת כשימוש חורג כלפי היתר ופורסם כחוק לפי סעיף 149
הערה	6.1 הוראות בינוי - מיקום 2. ניתן יהיה למקם מסגרת לחינוך לגיל הרך , בקומת מרתף (חלקית) כאשר לפלות משטח קירותיו של הגן והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום, קיימת גישה	המרתף הקיים לפי היתר הינו בחלקו גלוי בצד הדרומי כלפי מפלס רח' בראלי. הבקשה כוללת פתיחת חלונות בחלק הקיר החיצוני של המרתף שמעל פני הקרקע בחזית קדמית לרח'	הערה: לא הוצג 30% מקירות המרתף חשופים לאור יום, כנדרש לפי תב"ע 4035 ואין גישה לחצר חיצונית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחצר והוא עומד בתנאי אור ואוויר טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס וכמפורט בהנחיות הועדה המקומית ובאתר הרשות.	בראלי . לא קיימת גישה לחצר חיצונית.	
תנאי למתן היתר בניה	1. כל הבקשות תובאנה לאישור מוסדות התכנון לתקופה של 10 שנים. הבקשה תבחן על בסיס המדיניות העירונית המאושרת למתן היתרים למסגרות חינוכיות לגיל הרך. 2.א. הארכת תקופת הזמן הקצובה להיתר , טרם תקופת הזמן שאושרה , תעשה בתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה ראשאית לסרב לבקשה מטעמים תכנוניים ופיזיים , הן בבקשה המקורית הראשונה והן בבקשת הארכה. ב. תנאי לאישור הבקשה להיתר יהיה פרסום במתכונת ס' 149 לחוק. 3.לבקשה להיתר יצורפו ,תרשים, מפה מצבית הכוללת את המבנה כולו תוך סימון המסגרת החינוכית לגיל הרך המבוקשת. 4. לבקשה להיתר יצורפו הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין ברכוש משותף במידה ויש שימוש ברכוש המשותף.	שימוש חורג כלפי היתר למעון יום מבוקש לתקופה של 10 שנים ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק.	מצד כל שאר בעלי זכות בנכס ומצד בעלי זכות בנכס בבניין הגובל הוגשו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
פיתוח שטח /גדרות		X
הריסת חלק מגדר קדמית לרח' בראלי והסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות במרווח הקדמי , לצורך הסדרת כניסה נפרדת למרתף.		

הערות נוספות:

במקרה דומה בבקשה לשימוש חורג במרתף שנבנה לפי תוכנית ע' בתאריך 13/12/2018 התקבלה חוות עו"ד הילה חכמון עוזרת ראשית ליועמ"ש שכללה חווד של יועמ"ש העיריה, עו"ד עוזי סלמן מתאריך 27/7/2009, הקובעת כדלקמן:

"א. על פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002 לא ניתן להתיר שימושים חורגים למטרות עיקריות בשטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות בהיתרים) התשנ"ב. 1992

ב. יחד עם זאת, נוכח העובדה שישנם בניינים ישנים שנבנו לפני כניסת התקנות לתוקף ועל פי תוכניות שאושרו עד שנת 1992 בהם לא נקבעו שטחי שירות אלא אך ורק אחוזי בנייה, במצב דברים זה יש לנהוג כדלקמן: מרתפים בהם נעשה במהלך השנים שימוש עיקרי בקומת המרתף ניתן להתיר בהם שימוש חורג לשימושים העיקריים, זאת בין אם קיבלו בעבר היתר לשימוש חורג ובין אם לא."

מבדיקה מול מחלקת הארנונה שנערכה בבקשה הקודמת, עולה כי לכל אורך השנים נעשה במקום שימושים עיקריים: מוסדות ציבור, ארכיון ואחסון מסחרי וזאת מבלי שקיבלו בעבר היתר לשימושים חורגים אלו. אשר על כן, לנוכח העובדה כי יעוד המגרש הינו למגורים ושימוש של מעון יום אינו מופיע כאחד מהשימושים המותרים בייעוד זה, הרי שנדרש הליך של שימוש חורג מהיתר בהסתמך על תכנית 4053.

בשנת 2022 בהסתמך על החלטת ועדת ערר, הוצא היתר מס' 22-0398 לשימוש חורג לצמיתות בחלק מהמחסן שבנדון עבור 2 משדי אדריכלות/הנדסה בשטח של כ-120 מ"ר, סידור 2 חדרי שירותים עבור המשרדים. היתר זה כלל אטימת דלת יציאה ממרתף בחזית קדמית לכיוון רח' בראלי והריסת המדרגות הפנימיות יציאה ממרתף לרחוב.

הבקשה הנדונה כוללת החזרת הכניסה הנפרדת למרתף מרח' בראלי ע"י פתיחת הדלת והקמת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות.

לפי הוראות תתב"ע 4053 ניתן לאשר שימוש בחצר עבור גני ילדים בתנאים הסכמה כל בעלי זכות בנכס, במקרה הנדון רב בעלי זכות בנכס מתנדים לבקשה. בנוסף לפי סעיף 6.1 בתב"ע 4053 ניתן יהיה למקם גן ילדים בקומת מרתף חלקי כאשר לפחות 30% משטח קירותיו של גן ילדים והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום, קיימת גישה לחצר והוא עומד בתנאים אור ואוויר טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

כפי שצוין לעיל, במקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב החלונות של גן ילדים יהיו חסומים ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה שהמבוקש בהתאם להוראות תב"ע 4053.

שאר שטח של קומת המרתף מסומן כמחסן בשטח של 96 מ"ר שגם נמצא בבעלות פרטית של המבקשים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג ממרתף למעון יום ע"פ תוכנית 4053 לתוקף 10 שנים. כולל שינויים פנימיים וחיצוניים ושינוי מפלס ה-0.00 ע"פ חוק התכנון והבניה מקומת מרתף לקומת קרקע בשטח של 0.0000 מ"ר.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לפי הוראות ת"ע 4053 ניתן להמליץ על שימוש בחלק ממרתף בבניין מגורים למעון יום. כל השינויים ברכוש המשותף כגון פתיחת חלונות בקיר חיצוני בחזית קדמית, הריסת חלק מהגדר הקדמי לרח' בראלי, הסדרת כניסה נפרדת למרתף והסדרת מדרגות ורמפה במרווח הקדמי מוצעים ללא הסכמת שאר בעלי זכות בנכס. לאור זה לא ניתן להמליץ על הבקשה.

#	התייחסות
	הפרסום לגבי שינוי מפלס +0.00 לא באה לידי ביטוי בתוכנית הגשה, ולכן לא רלוונטי.

תאריך הודעה אחרונה: 19/11/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	אריה דגן - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, אריה היילפרין - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, בר ססיל - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, גיא פרידמן - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, דגנית אשל - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, דניאל משה - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, יעקב ולטר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, יפעת גמזו - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, ליאת אולבקביץ אריאלי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מגדה לויכטר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מור נעמי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מיכל מדפיס - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מירית הלוי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מלכיאל ישראל פרוסק - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מרגלית ברגשטיין ספיר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, משה רוזנברג - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, נירה פרג - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, נעמי דאובר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, נעמי שגב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, סטלה פז - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עדו זאב פלג - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עדינה חכם - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עופר דהב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עידית ברק מלמד - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, רות גוטליב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, רחל זעפרני ספרא - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, שגית משגב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, שירי אלפר - בראלי 5, תל	ההתנגדות הוגשה ע"י משרד עו"ד נשיץ ברנדס אמיר, בשם בעלי זכויות בבניין בראלי 5/אפטר 6 לאישור מעון יום בבניין מגורים ל- 32 יח"ד. ההתנגדות כוללת הצגת מסמכים של ועדת ערר, בית משפט לגבי היסטוריה של אישור המשרד אדריכלים/ הנדסה במרתף. וסירוב הועדה לאישור מחסנים מסחרים. בהמשך ההתנגדות מתייחסת לשימוש ברכוש משותף כמו פריצת דלת וחלונות במעטפת הבניין, פריצת פתח בגדר הקיימת בחזית לרח' בראלי והקמת מדרגות חיצוניות ורמפה במרווח הקדמי, בחצר המשותפת. בטענה נוספת שהתכנון אינו תואם הוראות תב"ע 4053 לעניין מספר חדרי שירותים שתוכננו ומטרידים לדיירי הבניין ופגיעה באפשרות כלל הדיירים להקים מרחבים מוגנים לדירותיהם. לא ניתן להמליץ על הבקשה לאור כך שרוב בעלי הזכויות מתנגדים ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"ד ומרפסות..

נימוק	מתנגדים	#
אנו החתומים מטה נציגי הבית המשותף ברחוב בראלי 3/אפטר 4 המונים 26 בתי אב והצמודים לבניין נשוא הבקשה, מצטרפים להתנגדות לבקשה לשימוש החורג שבנדון של שכנינו בעלי הדירות באפטר 6/בראלי 5 מכל הנימוקים המפורטים היטב בכתב ההתנגדות, להלן עיקרי הטענות: 1. הפרת שקט והגברת מעבר הולכי רגל בשביל קיצור בין שני הבניינים אשר ישמש כמעבר יומיומי להורים וילדים, מה שיגרם מטרד מתמשך ובלתי סביר לדיירים עקב תנועה ערה בשעות בוקר מוקדמות ואחה"צ. 2. עומסי תנועה וחניה תוספת הגאות ויציאות של הורים, עובדים ורכבים תחריף את עומסי החניה והתנועה שכבר כיום קשים בשני הרחובות. 3. מפגע תברואתי משמעותי חדר האשפה בבניין קטן מכדי להכיל גם את אשפת המשרדים שכבר אושרו וגם את כמויות האשפה הגדולות שמייצר גן ילדים. הקרבה של חדר האשפה לחלונות אגף הדירות המזרחי תיצור מטרדי ריח ותברואה. 4. תקדים מסוכן לבניינים סמוכים אישור שימוש חורג במרתף לגן ילדים עלול ליצור תקדים שיאפשר שימוש דומה גם במרתפים אחרים בבניינים סמוכים כולל בבניין המתנגדים (כ־290 מ"ר). 5. פגיעה ממשית באיכות החיים ובערך הדירות הדיירים רכשו את דירותיהם מתוך ציפייה לשימוש מגורים בלבד, ללא שימושי מסחר/מעון. השימוש החורג יגרום לפגיעה מהותית בערכי הדירות ובסביבת המגורים השקטה. לא ניתן להמליץ על הבקשה לאור כך שרוב בעלי הזכויות מתנגדים ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"ד ומרפסות..	אביב - יפו 6936456, שלמה נוי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456 2 גולן מלאים - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454, יונתן לרנר - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454, יפעת גול - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454, פזית עוז - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454	
אנו החתומים מטה נציגי הבית המשותף ברחוב בראלי 3/אפטר 4 המונים 26 בתי אב והצמודים לבניין נשוא הבקשה, מצטרפים להתנגדות לבקשה לשימוש החורג שבנדון של שכנינו בעלי הדירות באפטר 6/בראלי 5 מכל הנימוקים המפורטים היטב בכתב ההתנגדות, להלן עיקרי הטענות: 1. הפרת שקט והגברת מעבר הולכי רגל בשביל קיצור בין שני הבניינים אשר ישמש כמעבר יומיומי להורים וילדים, מה שיגרם מטרד מתמשך ובלתי סביר לדיירים עקב תנועה ערה בשעות בוקר מוקדמות ואחה"צ. 2. עומסי תנועה וחניה תוספת הגעות יציאות של הורים, עובדים ורכבים תחריף את עומסי החניה והתנועה שכבר כיום קשים בשני הרחובות. 3. מפגע תברואתי משמעותי חדר האשפה בבניין קטן מכדי להכיל גם את אשפת המשרדים שכבר אושרו וגם את כמויות האשפה הגדולות שמייצר גן ילדים.	פזית עוז - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454	3

#	מתנגדים	נימוק
		הקרבה של חדר האשפה לחלונות אגף הדירות המזרחי תיצור מטרדי ריח ותברואה. 4. תקדים מסוכן לבניינים סמוכים אישור שימוש חורג במרתף לגן ילדים עלול ליצור תקדים שיאפשר שימוש דומה גם במרתפים אחרים בבניינים סמוכים כולל בבניין המתנגדים (כ־290 מ"ר). 5. פגיעה ממשית באיכות החיים ובערך הדירות הדיירים רכשו את דירותיהם מתוך ציפייה לשימוש מגורים בלבד, ללא שימושי מסחר/מעון. השימוש החורג יגרום לפגיעה מהותית בערכי הדירות ובסביבת המגורים השקטה. לא ניתן להמליץ על הבקשה לאור כך שרוב בעלי הזכויות מתנגדים ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"ד ומרפסות..

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל, לא לאשר את הבקשה שרוב בעלי זכות בנכס מתנגדים להקמת מעון יום ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות, לכן לא ניתן לאשר את הבקשה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 17.05.2026

קיים חדר אשפה בקומת הקרקע עם 3 עגלות 1100 ומיכל כחול

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 25.09.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
לא קיים שימוש הנכס בשיפוץ

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

- לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:
- מוצעת כניסה נפרדת למרתף שלא פורסמה כהקלה, בניגוד להוראות תב"ע ע1.
 - מוצעת בניה ברכוש המשותף - פתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי, הסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות ירידה למרתף במרווח הקדמי והסדרת חלונות בחלק המרתף הגלוי הקיים כלפי רח' בראלי ובצד המערבי ללא הסכמת בעלי זכות בנכס;
 - אין התאמה כלפי ההיתרים של הבניין למידות גובה ומפלסים הרשומים במפרט;
 - לא הוצג 30% מקירות המרתף החשופים לאור יום, עבור שימוש כגן ילדים לפי תב"ע 4053;
 - לא קיימת גישה מגן ילדים לחצר חיצונית שבניגוד להוראות תב"ע 4053;

- אין תאום בין 2 הבקשות המקבילות (הנדונה ומס' 26-0381).
 - מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג כלפי ההיתר ממחסנים למעון יום בשטח 152 מ"ר בקומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של 120 מ"ר, מייצרת קומת מרתף אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא/502/16 מיום 16.11.17 (שאישרה משרד לבעלי מקצוע בשטח של 120 מ"ר בלבד).
 - בנוסף לעיל יש לציין שבמקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב הקירות של גן ילדים יהיו חסומות ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה לגבי חלונות חשופים באופן ישיר לאור ואוויר בהתאם לדרישות תב"ע 4053.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

אלחנן זבולון: קיבלנו מכתב התייחסות מעורך דין, אז אני מבקש שבמענה תתייחסו גם למכתב הזה.

אלנה דוידזון: אנחנו מדברים על בקשה לשימוש חורג, מדובר במגרש בין 2 רחובות בראלי 5 ואפטר 6, הבקשה לשימוש חורג ממחסן בשטח 152 מ"ר לתקופה של 10 שנים במרתף לפי תוכנית 4053. אני רוצה להזכיר שאנחנו מכירים את הבקשה מ-2015, הגישו בקשה מדברים על מרתף זה תת חלקה פרטית הקיימת משנת 1972 ונמצאת בבעלות פרטית, קודם היה אחסנה לקופת חולים כללית ומכרו את השטח לבעלות פרטית ובעל זכות בנכס כל הזמן רוצה להסדיר זאת. קודם ביקשו 3 משרדים, הוועדה המקומית בשנת 2015 אישרה את המשרדים אבל כל בעלי הדירות התנגדו לבקשה והגישו עררים. וועדת הערר אמרה שהיא מוכנה לאשר משרד רק בשטח 120 מ"ר במסגרת בקשה נפרדת. הם הגישו בקשה נפרדת עוד פעם פרסומים וביקשו שימוש חורג ל-120 מ"ר אנחנו אישרנו בהסתמך על החלטת ועדת הערר. לפני שנתיים הם הגישו בקשה וביקשו בשאר שטח המרתף לסדר מחסן עבור מסחר, כל הדיירים התנגדו, שקלנו שמענו את המתנגדים והחלטנו לא לאשר את הבקשה. עכשיו מגישים פעם שלישית בקשה לשימוש חורג לגן ילדים, הסיטואציה שאנחנו דחינו בגלל שכל הדיירים מתנגדים, בעצם תבע 4053 מאשרת גן ילדים בתנאים מסוימים במרתף, צריך גובה מסוים, חלונות עליונים כדי לתת אור ואוורור לילדים. נכון היתה לי התלבטות לגבי גן הילדים. בצד אחד לא מאשרים מבחינה תכנונית, אבל כמובן יש אופציה לתקן זאת מצד שני כל הדיירים התנגדו לבקשה, אחת מהסיבות שלא לאשר את הגן הילדים היא שגן הילדים הוא ללא חצר, בעורף הבניין יש מקומות חנייה, החצר שייכת לכל בעלי הזכויות בנכס זה לא שטח פרטי, מהסיבות האלה החלטנו לא להמליץ לאשר את הבקשה.

מיטל להבי: אין גן ילדים שאין לו מתנגדים.

אלחנן זבולון: הבעיה פה שיש ועדת ערר שאישרה חלק מהשטח, וכל פעם הם ביקשו בקשה אחרת.

מיטל להבי: השטח נבנה בהיתר?

אלחנן זבולון: כן, אבל יש שימוש חורג.

מיטל להבי: מה מותר לעשות שם?

אלנה דוידזון: חדר כושר לדיירים, מחסנים דירתיים, יש מקלט קיים ענק גדול, זאת אומרת בגלל שהשטח בבעלות פרטית, כל הזמן מנסים לבקש בשטח הזה שימוש חורג מסוים. בתוך המקלט יש מרתף שמשרת את המשרדים.

מיטל להבי: בתוך מרתף יש מקלט שמשרת את כל המשרדים?

אודי כרמלי: יש כאן סיטואציה לא בריאה מרתף שאמור היה להיות רכוש משותף של כל הבניין והפך להיות רכוש פרטי.

מיטל להבי: מתוכם מנצל הבן אדם 120 מ"ר.

אודי כרמלי: הבן אדם כבר מזה עשור מנסה לאשר כאן כל מיני שימושים במקום. הוועדה אישרה לו ב-2015 להשתמש במרתף כמשרדים. הוגש ערר ע"י כל הדיירים בבניין שמתנגדים, ועדת ערר עשתה משפט שלמה, אמרה טוב תקטינו את השטח, והוא משתמש היום ב-120 מ"ר למשרדים, עכשיו הוא מנסה לעשות משהו עם יתרת השטח.

אלנה דוידזון: הוא ביקש אחסנה למסחר מסוים.

אודי כרמלי: הייתה אחסנה של קופת חולים כללית באיזשהו שלב, בקיצור הוא מנסה לעשות שם משהו.

אביגדור פרויד: כשהמרתף נבנה בהתחלה תחת איזה היתר זה היה?

אודי כרמלי: מחסן.

מיטל להבי: מותר לו מחסן?

אודי כרמלי: מותר לו, הוועדה הסכימה להפוך את זה למשרדים.

מיטל להבי: מה שאני רוצה להגיד, לא יודעת איך אבל נבנו 460 מ"ר שטח מרתף עם איורור בבעלות פרטית, הוא משלם על זה ארנונה קרוב לודאי כמו כל אזרח בתל אביב, לאור זה שכבר 12 שנים הוא מבקש בקשות שונות וכל מה שהוא יכול להשתמש רק 120 מ"ר מתוך 460 מ"ר למשרדים, בכל זאת אפטר 6, לא אישרו לו מחסן, אז רק צריכה להיות תשובה ברורה מה הוא יכול להגיש.

אודי כרמלי: מה שאלנה אמרה, בתב"ע מותר לו שימושי תכנית ע1.

אלנה דוידזון: חדר משחקים, חדר כושר, לבעלי זכויות בנכס.

הראלה אברהם אוזן: חדר משחקים זה אומר שטח שצמוד לדירות לקומת הקרקע, הוא צריך למכור את השטח הזה. אני מבינה שהבעלים של המרתף אין לו יחידת דיור בקומת הקרקע.

אלנה דוידזון: ליאור שפירא אמר לכל הדיירים, אולי יש אופציה לקנות ממנו.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו אישרנו את הבקשה הראשונה, 3 משרדים בהתאמה לתוכנית ע1, כל הדיירים התנגדו, ועדת ערר אמרה ששימוש של 3 משרדים הופך להיות מטרדי, זה מה שהנחה את ועדת הערר. לכן היא אמרה שזה יותר מדי, היא אישרה רק משרד אחד והוא קיים, ביתר השטח אם משרד הוא מטרד, אז כל היתר השימושים האחרים שהוא ביקש זה גם מטרדי.

מיטל להבי: אני רק רוצה להגיד, שמישהו כבר 10 שנים ומבקש בקשה לשימוש חורג.

אודי כרמלי: את לא יכול לעשות שימוש בארנונה, והוא לא עושה שימושים שמותרים בתב"ע, הוא מבקש משהו אחר, זה לשיקול הוועדה.

מיטל להבי: כמו שאמרה הראלה, אבל זה נראה לי דבר עקרוני אין לו יחידת דיור למעלה הוא לא יכול לעשות את זה חדר משרדים או משרד ביתי, או מחסן ביתי, איך זה קרה לא ברור, מי נתן את ההיתר לא ברור, איך הקניין התפצל לא ברור, יש פה 400 מ"ר ש-10 שנים מנסים למצוא להם שימוש ולא מוצאים להם שימוש, נראה לי צובר עכברים.

ראובן לדיאנסקי: יש לו 300 מ"ר מחסן.

הראלה אברהם אוזן: זה שימוש חורג מתוכנית, ואז עולה טענת המיטרדיות, התוכנית מאפשרת לו במרתף לעשות משרדים, זה שטח עצום, הבקשה המקורית הייתה ל-3 משרדים, הועדה הזו אישרה זאת. הוגשו עררים ועדת ערר קיבלה את העררים ואמרה שלפי תוכנית ע-1 המשרדים אמורים להשתלב בשימוש של מגורים ולא להשתלט עליו. גם כשהוא רצה מחסן הוא רצה מחסן עסקי, זה לאחסן בבניין מגורים סחורה שלא שייכת לבניין.

רון חולדאי: אני רוצה לחפש בשבילו את הפתרון כדי שאנחנו נעשה משהו לבן אדם שנקלע למצב, ועדת הערר לא נתנה לו משהו לממש לפי מה שנקבע בתב"ע.

אלנה דוידזון: במקביל יש בקשה הבאה, שהדיירים מבקשים לבנות מרפסות וממ"דים.

אלחנן זבולון: על פי המלצתו של ראש העיר, להוציא את הבקשה מסדר היום.

ראובן לדיאנסקי: לא יכולים להוציא מסדר היום, קיימנו דיון, לשוב ולדון. יחזור להמשך דיון כאשר תהיה המלצה חדשה.

אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0381	תאריך הגשה	06/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספת גזוזטרה לבניין קיים

כתובת	אפטר יעקב 6, בראלי 5	שכונה	תכנית ל	
גוש/חלקה	7222/41	תיק בניין	2114-006	
מס' תב"ע	1435, ל', ע1, תמ"א/1, תמ"א/40/א/1/1	שטח המגרש	1,774.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דפן רוני בניה ויזמות בע"מ	נוה יהושע 55, רמת גן 5225168
בעל זכות בנכס	יגיל טבצ'ניק	כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	אליסה אטלסוב	הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044
מתכנן שלד	רותם יצחק דפן	שחם 8, פתח תקווה 4951708
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוני דפן	שחם 8, פתח תקווה 4951708

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

תוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד, כמפורט: - תוספת בניית 32 ממ"דים מקומה 1 עד קומה 8 ע"י הקמת 4 מגדלים חיצוניים וקירות המשך בקומת הקרקע (2 מגדלים בחזית קדמית דרומית לרח' בראלי ו-2 מגדלים בחזית קדמית לרח' אפטר) כולל פתיחת פתחים בקירות חיצונים גישה לממ"ד, בחזית דרומית לרח' בראלי המשך קירות הממ"ד בגובה של 2 קומות. - בין מגדלי הממ"דים בניית 32 מרפסות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, עבור 32 יח"ד, מהן 2 היח"ד הצפוניות בקומה 3 (תת חלקה 10 ותת חלקה 13), ללא גישה לממ"דים ולמרפסות;

מצב קיים:

המגרש בין 2 רחובות. לכיוון הצפוני פונה לרח' אפטר ולכיוון הדרומי לרח' בראלי. על המגרש קיים בניין מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		912	15/1/1970	הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, מכיל 32 יח"ד.
15-0036	08/01/2015			בקשה לשימוש חורג במרתף בשטח 409 מ"ר עבור 5 משרדים מקצוע חופשי, על אישור הועדה המקומית המתנגדים הגישו ערר שדחה את הבקשה בתאריך 16/11/17 אך אפשרה תכ'

עמ' 15

מידע: 25-00649 רישוי: 26-0381 ת.בניין: 2114-006

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מתוקנת ולאשר במרתף משרדים בשטח 120 מ"ר בלבד.
15-2204	11/11/2015	16-0839	24/08/2016	שינויים בדירה הדרום מערבית – העליונה הכוללים: שינויים בחלוקת השטחים והקמת חדר יציאה לגג, עם מרפסת גג ומצללה מחומר קל בצמוד לו, חיבור בין המפלסים ע"י מהלך מדרגות פנימי; גישה לגג העליון - באמצעות סולם
18-0813	29/05/2018	19-0158	06/08/2019	הריסת 4 חדרי יציאה לגג קיימים והקמת 4 חדרי יציאה במקומם בבנייה בו זמנית, וחיבורם עם מדרגות פנימיות ליחידות הדירור הקיימות בקומה העליונה של בניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת; - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה הצפון מערבית בלבד, הקמת מעלון פנימי המחבר בין הדירה הדרום- מזרחית לחדר היציאה לגג הצמוד לה;
18-1642	12/11/2018	22-0398	17/05/2022	שימוש חורג כלפי היתר ממחסן בשטח כ-120 מ"ר ל-2 משרדים לאדריכלות/הנדסה לצמיתות, בחלק מהמרתף הקיים, סידור 2 חדרי שירותים עבור המשרד בלבד, בבניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף ל-32 יח"ד. הערות: 1. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בעל ההיתר בתשלום בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה. 2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש. 3. הפיכת שאר שטח המרתף הקיים לשימוש של משרדים או שימוש עיקרי אחר מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
24-0920	02/07/2024			שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
26-0069	25/01/2026			שימוש חורג כלפי היתר, ממחסן קיים במרתף למעון יום בשטח של 152 מ"ר, ללא צוין כמות ילדים, לפי תוכנית 4053 לתקופה של 10 שנים. הבקשה כוללת שינויים במחסן הקיים במרתף הכוללים: - הסדרת 2 כיתות גן, הסדרת 3 חדרי שירותים ומטבחון; - פתיחת חלונות בקיר חיצוני של המרתף בחזית הקדמית הדרומית; - הסדרת כניסה נפרדת לשטח המרתף ע"י פתיחת דלת בקיר החיצוני הדרומי, הוספת מדרגות חיצוניות ורמפה ירידה למרתף ופתיחת פתח

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				גישה בגדר הקדמית לרח' בראלי; הבקשה הוגשה במקביל, טרם נדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 33 תתי לקות (תת חלקה 1 - רשומה במרתף בבעלות פרטית) ו-32 תתי חלקות עבור 32 יח"ד בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוח של 30 הבעלי זכות בנכס (מתוך 33 מהווה 91%) ע"י עו"ד יגיל טבצ'ניק ובחתימת המבקשים חב' "דבן רוני בניה ויזמות בע"מ" ע"י מורשה חתימה רוני דפן. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי זכות בנכס תת חלקה 1 ו-2 בעלי נכס שעבורם מבקשים ממ"דים ומרפסות ללא גישה, והתקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שירה כהן 25.01.2026) המלצה לתת היתר חלקה 41 בגוש 7222 בבעלות פרטית. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1435 , תכנית "ל"

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מרפסות לפי תקנות	14 מ"ר לכל יח"ד, ולא יעלה על 12 מ"ר בממוצע. 12 מ"ר * 32 יח"ד = 384 מ"ר	32 מרפסות * 12 מ"ר = 384 מ"ר מהם 2 מרפסות ללא גישה (דירות הצפוניות בקומה 3 - תת חלקה 10 ו-13)	ראה בהמשך הערות לגבי מרפסות הקיימות בבניין שאושרו בהיתר המקורי בשנת 1970 מכוח נהוג מעבר לשטחים העיקריים.
קווי בניין	קדמי צפוני לרח' אפטר 5 מ' קדמי דרומי לרח' בראלי 5 מ' צדדיים 4 מ'	הבניין קיים בנוי במרחק של כ-26 מ' מגבול המגרש הצפוני, המרפסות בחזית הצפונית מוצעות בבליטה של 2.60 מ' מקיר הבינין ובמסגרת קן הבניין המותר. הבניין קיים בנוי בקו הבניין הדרומי המותר של 5 מ', המרפסות מוצעות בבליטה של 2 מ' מקיר הבניין (40% מחוץ לקו הבניין) אין מרפסות לצדדים.	בניית המרפסת בחזית קדמית דרומית מבוקש כהקלה שניתן להמליץ

בנייה מעל הקרקע - לפי תקנות החוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד	על אף האמור בכל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת (להלן – תוכניות), לעניין קווי בנין, טכסית, גובה,	בחזית קדמית צפונית לרח' אפטר מוצעים 2 מגדלי ממ"דים מקומה 1 עד קומה 8 מעל המשך קירות הממ"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרווח בין בניינים וכן הוראות בינוי העוסקות בעניינים אלו, שנקבעו בתוכניות, יחולו על בניית מרחב מוגן למבנה ציבוריים ועל בניית מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור קיימת (להלן בסעיף זה – המרחב המוגן), ההוראות המפורטות להלן: א. אם ההוראות שנקבעו בתוכניות לעניין קווי הבניין, אינן מאפשרות בניית מרחב מוגן בתחום קווי הבניין, כזכות מוקנית, תותר חריגה מקווי הבניין לשם מתן אפשרות להקים מרחב מוגן ובמידה הנדרשת לשם מתן אפשרות כאמור, מעל הקרקע או בתת הקרקע, בכפוף להוראות הבאות: 1. תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש. 2. על אף האמור בפסקה (1) לעיל, תותר חריגה בקווי הבניין מעבר לקו בניין של 2 מטר ועד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את מרחב המוגן אלא בחריגה כאמור.	בקומת הקרקע, מסגרת קווי הבניין המותרים. בחזית קדמית דרומית לרח' בראלי מוצעים 2 מגדלי ממ"דים מחוץ לקווי הבניין כמפורט: בחזית קדמית 3.75 מ' מחוץ לקו הבניין קדמי המותר של 5 מ' (במרחק 1.25 מ' מגבול המגרש); בצדדים הממ"דים מוצעים בהמשך קירות הצדדיים של הבניין הקיים שאושר בהיתר המקורי משנת 1970. צד מערבי 2 מ' (2 מ' מגבול המגרש), צד מזרחי 2.67 מ' (1.33 מ' מגבול המגרש). הערה: בניית ממ"דים בחזית קדמית הינה בניגוד למדיניות הועדה, אך ניתן לאשר כי הבניין נבנה בין 2 רחובות ובצדדים אין אפשרות להוסיף ממ"דים.	
שטח ממ"ד	ממ"ד עם חדר שירותים עד 15 מ"ר נטו + עובי קירות מסביב	ממ"ד עם חדר שירותים 15 מ"ר נטו + עובי קירות בציון ששטח הדירות בבניין מעל 80 מ"ר כ"א.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מרפסת בשטח 12 מ"ר כ"א, המרפסות בחזית דרומית שהינם בבליטה מחוץ לקו הבניין מבוקשות כהקלה שניתן להמליץ	X	

הערות נוספות:

לפי היתר מס' 912 משנת 1971 בבניין אושרו מרפסות בתוך קווי הבניין המותרים בשטח של 30% מכח נהוג, מעבר לשטחים המותרים, ששטחן כעת מהווה חלק אינטגרלי של הדירות בבניין.

- לפי הנחיות יועצת המשפטית מתאריך 19/3/2015 , לגבי הוספת מרפסות (גזוזטראות) בבניין בו קיימות מרפסות שאושרו מכח נהוג , אין מניעה לאשר הוספת מרפסות כמפורט בסעיף 5 להלן:
5. "לדירות עם מרפסת שנבנתה מכח נהוג, הבנייה כולה בקווי הבניין, ויש היתר לבנייה של רצפתה ותקרתה, גם אם לא נמצא היתר לסגירתה, ניתן יהיה להוסיף בנייה באופן הבא:
5.3 תוספת גזוזטרה בשטח של עד 12 מ"ר לפי תקנות חישוב שטחים, ניתן להוסיף לדירה את מלוא שטח הגזוזטרה".

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין קדמי ובנייתו במרחק של 1.15 מ' במקום 5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ על הבלטת המרפסות בחזית הדרומית (לרח' בראלי) עד 40% מחץ לקו הבניין המותר של 5 מ'.
2	אין מניעה להמליץ על הבלטת ממ"דים בחזית דרומית (לרח' בראלי) מעבר לקו הבניין 3.75 מ' מ-5 מ' המותרים (במרחק של 1.25 מ' מגבול המגרש).

תאריך הודעה אחרונה: 15/04/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אייל מרחב - הלימון 7, רעננה 4358407	מגיש ההתנגדות אייל מרחב, בעל הזכויות בנכס תת חלקה 1 (מחסן ומשרד בהיתר כדין) בקומת קרקע מרתף בבניין הנדון. 1.אנוכי, אייל מרחב, מגיש בזאת את התנגדותי לבקשה להיתר בנייה בתיק 2114-006 להוספת ממ"דים ומרפסות תלויות בבניין ברחוב אריה אפטר 6 בראלי 5 . 2.הודעה זו הגיעה לידי בדואר, בתאריך 15 באפריל 2026. זכות יסוד למיגון: הבקשה במתכונתה הנוכחית מדירה את היחידות (מחסן ומשרד) שבבעלותי מפתרונות המיגון המוצעים לבניין. זכותי למגן את המשרד והמחסן שבבעלותי במרחב מוגן תקני (ממ"מ) אינה נופלת מזכות שאר בעלי הדירות. תכנון מגדל ממ"דים העושה שימוש ביסודות ובקרקע המשותפת הצמודה לנכסי מבלי לכלול אותי בתוכנית, מהווה אפליה ופגיעה בביטחוני האישי ובערך נכסי. 3.חסימת חלונות ומצג חסר: עיון בתוכניות המצורפות לבקשה מעלה כי בניית הממ"דים והקירות המתוכננים חוסמת באופן פיזי חלונות קיימים וחוקיים ביחידה שלי. פגיעה קשה זו פתחי האור והאוויר לא סומנה בבקשה להיתר כנדרש, ובכך הוגשה לוועדה תוכנית הלוקה במצג חסר ומטעה לגבי המציאות בשטח.

נימוק	מתנגדים	#
4. שימוש ברכוש משותף למרפסות תלויות: הבקשה כוללת מרפסות תלויות העושות שימוש בחלל הרכוש המשותף ובאוויר מעל יחידתי. בנייה זו מחשיכה את הנכס שלי ומפחיתה משמעותית את איכות השימוש בו, מבלי שהוצע כל פתרון תכנוני מאזן או פיצוי על השימוש בזכויות המשותפות. 5. רישה לתיקון התוכנית וחצר אנגלית: אינני מעוניין לעכב את מיגון הבניין, אך אני עומד על זכויותיי. אני דורש מהוועדה להתנות את אישור ההיתר בתיקון התוכנית כך שתכלול: 1. הקמת מרחב מוגן (ממ"מ) עבור היחידה שלי כחלק בלתי נפרד מביסוס המגדל. 2. אישור ובניית חצר אנגלית (English Court) ביחידה שלי, כפתרון תכנוני הכרחי להשבת האור והאוויר שנלקחים עקב בניית הממ"דים והמרפסות מעליי. 6. לאור האמור, אבקש מהוועדה הנכבדה שלא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית המקפחת, ולזמן אותי לדיון בהתנגדותי על מנת להציג את הפגיעה הממשית בנכס.		
טוען שהינו בעל הזכויות בנכס (במשרד בהיתר כדיון) בקומת קרקע/מרתף בבניין הנדון. 1. אנוכי, שושן שלמה, מגיש בזאת את התנגדותי לבקשה להיתר בנייה בתיק 2114-006 להוספת ממ"דים ומרפסות תלויות בבניין ברחוב אריה אפטר 6/ בראלי 5. הודעה זו הגיעה לידי בדואר, בתאריך 15 באפריל 2026. 2. זכות יסוד למיגון: הבקשה במתכונתה הנוכחית מדירה את היחידה (משרד) שבבעלותי מפתרונות המיגון המוצעים לבניין. זכותי למגן את המשרד שבבעלותי במרחב מוגן תקני (ממ"מ) אינה נופלת מזכות שאר בעלי הדירות. 3. תכנון מגדל ממ"דים העושה שימוש ביסודות ובקרקע המשותפת הצמודה לנכסי מבלי לכלול אותי בתוכנית, מהווה אפליה ופגיעה בביטחוני האישי ובערך נכסי. 4. חסימת חלונות ומצג חסר: עיון בתוכניות המצורפות לבקשה מעלה כי בניית הממ"דים והקירות המתוכננים חוסמת באופן פיזי חלונות קיימים וחוקיים ביחידה שלי. פגיעה קשה זו בפתחי האור והאוויר לא סומנה בבקשה להיתר כנדרש, ובכך הוגשה לוועדה תוכנית הלוקה במצג חסר ומטעה לגבי המציאות בשטח. שימוש ברכוש משותף למרפסות תלויות: הבקשה כוללת מרפסות תלויות העושות שימוש בחלל הרכוש המשותף ובאוויר מעל יחידתי. בנייה זו מחשיכה את הנכס שלי ומפחיתה משמעותית את איכות השימוש בו, מבלי שהוצע כל פתרון תכנוני מאזן או פיצוי על השימוש בזכויות המשותפות. 5. דרישה לתיקון התוכנית וחצר אנגלית: אינני מעוניין לעכב את מיגון הבניין, אך אני עומד על זכויותיי. אני דורש מהוועדה להתנות את אישור ההיתר בתיקון התוכנית כך שתכלול: - הקמת מרחב מוגן (ממ"מ) עבור היחידה שלי כחלק בלתי נפרד מביסוס המגדל. - אישור ובניית חצר אנגלית (Court English) ביחידה שלי, כפתרון תכנוני הכרחי	2 שלמה שושן - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456	

עמ' 20

מידע: 25-00649 רישוי: 26-0381 ת.בניין: 2114-006

#	מתנגדים	נימוק
		להשבת האור והאוויר שנלקחים עקב בניית הממ"דים והמרפסות מעליו. לאור האמור, אבקש מהוועדה הנכבדה שלא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית המקפחת, ולזמן אותי לדיון בהתנגדותי על מנת להציג את הפגיעה הממשית בנכס

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מדובר בבעל זכות בנכס (תת חלקה 1) של המחסן במרתף בשטח 406 . בחלק מהמחסן בשטח של 120 מ"ר אושרה בקשה לשימוש חורג למשרדים ע"י ועדת ערר. כעת הוגשה בקשה לשימוש חורג בשאר שטח המחסן למעון יום, כולל פתיחת פתח בגדר בחזית לרח' בראלי, הסדרת כניסה נפרדת למרתף ע"י מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות במרווח הקדמי, פתיחת חלונות בקיר חיצוני של המרתף בחזית לרח' בראלי. הבקשה הנדונה הוגשה עם הסכמות 90% מבעלי זכות בנכס , לפיכך מומלץ לדחות את התנגדויות.	מומלץ לא לקבל
2	המתנגד אינו רשום בטאבו כבעל זכות בנכס. בחלק מהמחסן בשטח של 120 מ"ר אושרה בקשה לשימוש חורג למשרדים ע"י ועדת ערר. כעת הוגשה בקשה לשימוש חורג בשאר שטח המחסן למעון יום, כולל פתיחת פתח בגדר בחזית לרח' בראלי, הסדרת כניסה נפרדת למרתף ע"י מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות במרווח הקדמי, פתיחת חלונות בקיר חיצוני של המרתף בחזית לרח' בראלי. הבקשה הנדונה הוגשה עם הסכמות 90% מבעלי זכות בנכס , לפי כך מומלץ לדחות את התנגדויות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 13.05.2026

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 13/01/2026:

תוספת ממ"דים ומרפסות שמש לבניין קיים לא פוגעת בהסדר חניה הקיים במגרש, לכן

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 04.11.2025

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

עמ' 21

מידע: 25-00649 רישוי: 26-0381 ת.בניין: 2114-006

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,380.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קליסטמון תרוג	5.00	23.00	4.00	שימור	2,112.00
2	אלמוגן רחב-עלים	8.00	45.00	5.00	שימור	9,767.00
3	אלמוגן רחב-עלים	8.00	37.00	4.00	שימור	6,603.00
4	אלמוגן רחב-עלים	8.00	60.00	7.00	שימור	17,363.00
5	פלפלון דמוי-אלה	8.00	38.00	5.00	שימור	2,234.00
6	פלפלון דמוי-אלה	8.00	42.50	7.00	שימור	1,892.00
7	הדר הלימה	4.00	10.00	4.00	כריתה	
8	קליסטמון תרוג	6.00	37.50	5.00	כריתה	4,380.00
9	הדר החושחש	4.00	12.00	3.00	כריתה	
10	הדר הלימון	4.00	15.00	3.00	כריתה	
11	פיקוס מעוקם	8.00	30.00	7.00	שימור	8,704.00
12	פיקוס חלוד	3.00	17.00	3.00	שימור	2,468.00
13	שלטית מקומטת	5.00	8.00	2.00	שימור	514.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 18.01.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 15.01.2026)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 25.01.2026)

המלצה לתת היתר
חלקה 41 בגוש 7222 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת בניית 32 ממ"דים מקומה 1 עד קומה 8 ע"י הקמת 4 מגדלים חיצוניים
וקירות המשכיים בקומת הקרקע (2 מגדלים בחזית קדמית דרומית לרח' בראלי ו-2 מגדלים בחזית
קדמית לרח' אפטר) כולל פתיחת פתח בקיר חיצוני גישה לממ"ד, בין המגדלים הנ"ל בניית 32

- מרפסות פתוחות ומקורות עבור 32 יח"ד (מהן 2 יח"ד הצפוניות בקומה 3 תתי חלקות 10 ו-13 ללא גישה לממ"ד ולמרפסת), בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:**
- **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית עד 40% מחוץ לקו הבניין המותר של 5 מ' (2 מ');**
 - **הבלטת מגדלי ממ"דים בחזית הקדמי הדרומית (לרח' בראלי) מחוץ לקו הבניין 3.75 מ' מ-5 מ' המותרים (במרחק 1.25 מ' מגבול המגרש) ;**
 - בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**
- 2. לדחות את התנגדות של בעל תת חלקה מס' 1 שכן לבקשה הוגשו הסכמות של 90% מבעלי זכות בנכס.**

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	הגשת התחייבות המבקשים לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות היחידה לשיפוץ מבנים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מילוי דרישות רשות העתיקות במכתבם מתאריך 15/9/2025.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4,380.
3	אישור יחידה לשיפוץ חזיתות לעמידת בדרישות שיפוץ המבנה
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	הדירות הצפוניות בקומה 3 (לכיוון רח' אפטר) תת חלות 10 ו-13 לא משתתפות בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

מיטל להבי: הם משתמשים ביסודות של המרתף, כאשר עושים מגדל ממ"ד אתה חוזר למרתף שלו. מרתף שלו בחלקו בנוי.

ראובן לדיאנסקי: אם יקחו לו עוד כמה מטרים על חיזוק הבניין לצורך ממ"דים, אין בעייה, זה מאוד מידתי.

מיטל להבי: בואו נפתור את הנושא של הקניין והשימוש תוך כדי בראייה כוללת, מאחר והם צריכים להוריד חיזוקים לתוך המרתף שלו, מאחר ולא ראה את התוכנית, בואו נסתכל על הדברים ביחד.

ראובן לדיאנסקי: אני זוכר נאומים בשיבות מועצה בעניין מיגון, יש עמותות שקמו בעניין מיגון, יש הזדמנות לעשות מהלך של מיגון בבניין ישן, אפשר לפתור את העניינים הקניינים האחרים בהקשר למחסן הזה, יש לו 470 מ"ר גם אם ינגסו, אין נגיעה במרתף.

מאיר אלואיל: אנחנו באותו צד, אנחנו מתואמים, הממ"דים לא נכנסים לתוך המרתף, הם צמודים לחזית, ומשפיעים על הפתחים של המרתף כלפי חוץ, הם מיצרים לו חלק מהפתחים, לכן הוא מתנגד. אם הוא רוצה לעשות גן ילדים שהוא מואר.

מיטל להבי: מתי נבנה הבניין הזה?

אלנה דויזדון: משנת 1972.

אלחנן זבולון: אני מביא את זה לחוות דעת צוות, מי בעד מי נגד? בעד: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, ד"ר דייבי דישטניק. החלטה: חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לאשר את הבקשה לתוספת בניית 32 ממ"דים מקומה 1 עד קומה 8 ע"י הקמת 4 מגדלים חיצוניים וקירות המשכיים בקומת הקרקע (2 מגדלים בחזית קדמית דרומית לרח' בראלי ו-2 מגדלים בחזית קדמית לרח' אפטר) כולל פתיחת פתח בקיר חיצוני גישה לממ"ד, בין המגדלים הנ"ל בניית 32 מרפסות פתוחות ומקורות עבור 32 יח"ד (מהן 2 יח"ד הצפוניות בקומה 3 תתי חלקות 10 ו-13 ללא גישה לממ"ד ולמרפסת), בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית עד 40% מחוץ לקו הבניין המותר של 5 מ' (2 מ');
 - הבלטת מגדלי ממ"דים בחזית הקדמי הדרומית (לרח' בראלי) מחוץ לקו הבניין 3.75 מ' מ-5 מ' המותרים (במרחק 1.25 מ' מגבול המגרש);
 - בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לדחות את התנגדות של בעל תת חלקה מס' 1 שכן לבקשה הוגשו הסכמות של 90% מבעלי זכות בנכס.

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	הגשת התחייבות המבקשים לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות היחידה לשיפוץ מבנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

עמ' 24

מידע: 25-00649 רישוי: 26-0381 ת.בניין: 2114-006

#	תנאי
1	מילוי דרישות רשות העתיקות במכתבם מתאריך 15/9/2025.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,380 ₪.
3	אישור יחידה לשיפוצ חזיתות לעמידת בדרישות שיפוצ המבנה
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	הדירות הצפוניות בקומה 3 (לכיוון רח' אפטר) תת חלות 10 ו-13 לא משתתפות בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0109	תאריך הגשה	05/02/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	קשאני אליעזר 3א	שכונה	'רמת אביב ג	
גוש/חלקה	6628/798	תיק בניין	2207-003א	
מס' תב"ע	1722, 2840, 3897, ג1, תמ"א/1, תעא/6(1722, תעא/3, תת"ל/101ב	שטח המגרש	7,043.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלון מקל	קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903
בעל זכות בנכס	אלון מקל	קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903
עורך ראשי	עדי קויש גנסיה	קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903
מתכנן שלד	גבריאיל טרכטנברג	בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ותוספת בניה בדירת דופלקס באגף דרום- מערבי בקומות 14-15, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף משותפת עם 3 בניינים נוספים קיימים במגרש , עבור 56 יח"ד, הכוללים: - הריסת בניה קיימת שנבנתה ללא היתר בקומה 14 ובקומה 15, והחזרת שטח הדירה לפי היתר המקורי, כולל הסדרת מעקה זכויות במרפסת הגג לאחר הריסת הבניה הנ"ל. - בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר מחומר קל (פלדה מבודדת) ופרגולה אלומיניום בצורת "ר" על מרפסת הגג. הערה: במקביל הוגשה בקשה מס' 26-0368 להגדלת שטח 2 מרפסות גג ב-2 דירות הדופלקס הצפוניות הקיימות (המערבית והמזרחית) בקומות 14-15 (בהן קיימות חדרי יציאה לגג בכ"א), הבקשה טרם נדונה.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 4 בניינים זהים (לפי כתובות קשאני 3א,3ב' ו-3ג') עבור סה"כ 224 יח"ד אשר נבנו לפי תכנית עיצוב 1722(6) בני 15 קומות עם קומות עליונות חלקיות (14-15) עבור 4 דירות דופלקס בכל בניין, מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת ומרתף משותף. בניין הנדון הינו האמצעי המזרחי מבין 4 הבניינים ופונה בחזיתו הצפונית לשצ"פ, בחזיתו הדרומית למבני מסחר. מדובר ביח"ד דרום מערבית ונבנתה דו-מפלסית בקומות 14 + 15.
--

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
26-0368	4/5/2026			הגדרת שטח מרפסות הגג בקומה 14 עבור 2 דירות הדופלקס הצפוניות בקומות 14-15, הבקשה טרם נדונה.
25-0980	20/05/2025			הגדרת שטח מרפסת גג בקומה 14 עבור 4

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הדירות דופלקס הקיימות בקומות 14-15, נדחה ע"י הועדה בתאריך 20/10/25: - מוצעות 4 מרפסות בשטח של מעל 12 מ"ר, והנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, ולא מבוקש כהקלה יחסית של 6% משטח המגרש; - הבקשה כוללת הסדרת 4 מרפסות בולטות עבוד 4 דירות דו-מפלסיות, והבקשה חתומה ע"י 3 בעלי זכות בנכס לעומת 4, דבר לא ניתן לאשר בלי הסכמה מפורשת של בעלי תת חלקה 112. -בניית מרפסות בהמשך למרפסות הגג לא אושרו בתוכנית העיצוב שאושרה ע"י מהנדס העיר עבור כל החלקה שכולל 4 בניינים. -בניית מרפסות בולטת בקומה 14 בהמשך למרפסות הגג הקיימות בניגוד להנחיות מרחביות, למרות זאת מכיוון שבבניין קשאני 3 אושרו מרפסות בקומה 14 לפני הנחיות מרחביות, מחלקת רישוי הבנייה רשאית לשקול את הנושא שוב במידה וכל בעלי הדירות בקומה 14 יבקשו בניית מרפסות בולטות ולא רק חלק מהן. הבקשה לא מתייחסת לחריגות בנייה שקיימות בדירות העליונות, כל הקומות סומנו כ"לא שייך לבקשה" ולא ניתן להתעלם מחריגות הבנייה בקומות העליונות ולאשר מרפסות בולטות.
24-1663	01/12/2024	24-2961	29/12/2024	בקומת הגג: החלפת שיטת הבניה מבניה קונבנציונלית לבניה קלה; שינויים במיקום ומידות הפתחים; בגג העליון: הגבהה חלקית של הגג לצורך הסדרת פתח אוורור וגישה לגג העליון
23-0329	26/02/2023	24-1775	06/01/2026	1. הריסת אדניות קיימות ואישור בדיעבד לתוספות בניה שבוצעו בכל הדירות בבניין בקומות 1-4 (16 דירות) ע"י קירוי וסגירת מרפסות שירות (שאושרו כלא מקורות ופתוחות, בצורה מדורגת); 2.הקמת 52 מרפסות תלויות, מקורות ופתוחות בחזיתות צפונית ודרומית עבור 52 יח"ד קיימות בקומות 1-13 בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומה מפולשת לחניה משותפת עבור כל 4 ביניים הקיימים במגרש (לפי כתובות קשאני 3, 3א', 3ב', 3ג') ומעל מרתף סה"כ 56 יח"ד. כל המרפסות תלויות ומוצעות ע"י פרופילי פלדה עם ריצוף דק עץ והקמת עמודי פלדה בכל גובה הבניין, בצמוד לעמודים הבנויים הקיימים בקומת הקרקע המפולשת. הערה: -הקומות העליונות 14-15 הינן קומות חלקיות

עמ' 27

מידע: 24-01214 רישוי: 26-0109 ת.בניין: 2207-003 א

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				עבור 4 דירות דופלקס ולא משתתפות בבקשה
22-1299	08/08/2022	23-0770	17/10/2023	שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת חדר יציאה לגג ומצללה מחומר קל במרפסת הגג, עבור יח"ד מאוחדת תלת-מפלסית, הקיימת בקומה ה-13 של האגף המזרחי בבניין ובקומות 14 ו-15 באגף המערבי, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, עבור 56 יח"ד
22-1605	28/09/2022	23-0090	02/04/2023	שינויים ותוספת בניה בדירה דו-מפלסית קיימת בקומות 14 ו-15 באגף צפון-מזרחי, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, עבור 56 יח"ד, הכוללים: -בקומה 15: הריסת כל בניה קיימת שנבנתה ללא היתר; -בקומת הגג (קומה 16): בניית חדר יציאה לגג ופרגולה מחומר קל במרפסת הגג; -על הגג העליון - מערכת סולרית ומעבי מיזוג.
08-0542	26/03/2008	09-0152	17/03/2009	איחוד הדירה המזרחית בקומה 13 עם דירת דופלקס בקומות 14-15 הנמצאת בחלקו המערבי של הבנין קיים, הכולל פתיחת פתח בתקרת קומה 13 ובניית מדרגות מקשרות ושינויים בחלוקת השטחים בדירה המאוחדת.
84	1982			היתר שינויים (להיתרים 1-92 + 1-142) לשינויים פנימיים בקומת המרתף הכוללים ביטול מקומות החניה והעתקתם אל מחוץ לקונטור הבניין ובמקומם הסדרת מחסנים המוצמדים ליח"ד.
1-142	1981			היתר שינויים להיתר 1-92 הכולל תוספת קומה חלקית לבניין ללא שינוי מס' יח"ד בבניין ע"י הקטנת שטח קומה 14 לקומה חלקית והסבת 4 יח"ד בקומה 14 ליח"ד דופלקס (בקומות 14 ו-15) עם גרם מדרגות פרטי פנימי המקשר בין המפלסים.
1/92	1979			ההיתר ניתן להקמת כל 4 הבניינים הקיימים במגרש, כולל הבניין שבנדון, כ"א בן 14 קומות עם חדר מדרגות משותף וגישה לגג העליון, מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת, ומרתף (משותף), עבור 56 יח"ד

בעלויות:

כל 4 הבניינים במגרש רשומים יחד כבית משותף בת 224 תת חלקות.

הבניין שבנדון קשאני 3 א' מכיל 56 תת חלקות - בין תת חלקה 57 לתת חלקה 112.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקש בעל זכות בתת חלקה 110 דירת דופלקס דרום מערבית בקומות 14-15
עם מרפסת גג בקומה 14 בשטח 40.40 מ"ר וגג מוצמד מעל קומה 15 בשטח 78.20 מ"ר
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס בבניין ובשאר הבניינים במגרש ולא התקבלו
התנגדויות.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 09.06.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 798 בגוש 6628 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
קיימת חריגה של הגדר בטון לחלקה 698 בגוש 6628 בייעוד שצ"פ.
מאחר והבקשה של דייר אחד מתוך מה על המבקש חתם על כתב התחייבות לחריגות שטחים ציבוריים
ולהטעין במגירה.

בניה על הגג התאמה לתב"ע ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המותר בגג מוצמד בשטח 78.20 מ"ר	40 מ"ר או 65% משטח הגג המוצמד (50.83 מ"ר) לפי הקטן ביניהם	39.73 מ"ר	
גובה	נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.70 מ') ולא יותר מ-3 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון 5 מ'	נטו 3 מ' ברוטו 4.40 מ'	0.30 מ' גובה חדר יציאה לגג מעל גובה קומה טיפוסית (2.70 מ') מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.
נסיגות	2 מ' ממעקה הגג בחזית מערבית 1.20 מ' ממעקה הגג בחזית דרומית	4.71 מ' 1.20 מ'	
פרגולה	שטח המותר 1/3 ממרפסת הגג (מרפסת גג בשטח 38.20 מ"ר/3 = 12.73 מ"ר) מרחק ממעקה הגג בחזית מערבית 2 מ' מרחק ממעקה הגג בחזית דרומית 1.20 מ' מרחק ממעקה הגג הפנימית צפונית 1.20 מ'	12 מ"ר 3.56 מ' כ-0.40 מ' כ-0.80 מ'	לצד הדרומי 0.40 מ' לעומת 1.20 מ'. ולצד הפנימי צפוני 0.80 מ' לעומת 1.20 מ' הקטנת הנסיגה מבוקשת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			כהקלה שניתן להמליץ
בינוי	גישה לשטח המשותף התאמה לגגות קיימים	גישה לשטח משותף מוצע דרך שטח המוצמד למבקש בדירות דופלקס הצפוניות קיימות חדרי יציאה לגג לפי היתרים קודמים, אך לא הוצג תכ' עתידית עבור חדר יציאה לגג בדירה דופלקס דרום- מזרחית.	הצגת תכ' עתידית לבניית חדר יציאה לגג עבור דירה דופלקס דרום מזרחית נדרש כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

שטח המצללה	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		מוצעת פרגולה מאלומיניום בצורת "ר" בשטח 12 מ"ר.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)		X	הפרגולה מוצעת בנסיגה של 0.40 מ' ממעקה גג בצד הדרומי, וכ-0.80 מ' ממעקה הגג בצד הצפוני, מבוקשת כהקלה.

הערות נוספות:

ע"פ חוות דעת של היועצת המשפטית מיום 29/10/2020 קיימת חזקה כי היתרי הבניה הוצאו כדן וכי אכן דירות הדופלקס לא נבנו כדירות גג או כדירות בשני מפלסים אלא כדירות המצויות בשתי קומות, כאשר הקומה העליונה היא קומת הגג, לפיכך אין מניעה לאשר לגבי דירות אלה תוספת חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג'1.
--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת גובה קומה 16 מ 2.70 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.00 מ'
2	תוספת פרגולה קלה בנסיגה הקטנה מ-1.2 מ' מהחזית, לפי המותר בתכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ על הגבהת חדר יציאה לגג עד 3 מ' בתנאי וגובה כולל מתקנים יהיה עד 5 מ'.
2	אין מניעה להמליץ על הקלה לקטנת נסיגת הפרגולה בחזית הצדדית הדרומית 0.40 מ' ממעקה הגג ובחזית הצדדית הצפונית 0.80 מ' ממעקה הגג, לעומת 1.20 מ' הנדרשים.

תאריך הודעה אחרונה: 14/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 24.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 24.06.2026

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 27.02.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 26.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 09.06.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 798 בגוש 6628 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

קיימת חריגה של הגדר בטון לחלקה 698 בגוש 6628 בייעוד שצ"פ.

מאחר והבקשה של דייר אחד מתוך מה על המבקש חתם על כתב התחייבות לחריגות שטחים ציבוריים ולהטעין במגירה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בדירת דופלקס באגף דרום- מערבי בקומות 14-15, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף משותפת עם 3 בניינים נוספים קיימים במגרש, עבור 56 יח"ד, הכוללים:

- הריסת בניה קיימת שנבנתה ללא היתר בקומה 14 ובקומה 15, והחזרת שטח הדירה לפי היתר המקורי, כולל הסדרת מעקה זכוכיות במרפסת הגג לאחר הריסת הבניה הנ"ל.

- בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ופרגולה אלומיניום בצורת "ר" על מרפסת הגג,

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה 16/קומת הגג מ- 2.70 מ' כנקבע לפי תכ"ע ג' עד 3 מ' בתנאי שגובה ברוטו כולל מתקנים טכניים יהיה עד 5 מ' בלבד.

2. תוספת פרגולה קלה בנסיגה 0.40 מ' ממעקה גג בחזית הצדדית הדרומית ובנסיגה 0.80 מ' ממעקה הגג בחזית הצדדית הצפונית, לעומת 1.20 מ' לפי תכ"ע ג' 1.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומות 14-15, כמסומן בתוכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בדירת דופלקס באגף דרום- מערבי בקומות 14-15, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף משותפת עם 3 בניינים נוספים קיימים במגרש, עבור 56 יח"ד, הכוללים:

- הריסת בניה קיימת שנבנתה ללא היתר בקומה 14 ובקומה 15, והחזרת שטח הדירה לפי היתר המקורי, כולל הסדרת מעקה זכוכיות במרפסת הגג לאחר הריסת הבניה הנ"ל.
- בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ופרגולה אלומיניום בצורת "ר" על מרפסת הגג,

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה 16/קומת הגג מ- 2.70 מ' כנקבע לפי תב"ע ג1 עד 3 מ' בתנאי שגובה ברוטו כולל מתקנים טכניים יהיה עד 5 מ' בלבד.
2. תוספת פרגולה קלה בנסיגה 0.40 מ' ממעקה גג בחזית הצדדית הדרומית ובנסיגה 0.80 מ' ממעקה הגג בחזית הצדדית הצפונית, לעומת 1.20 מ' לפי תב"ע ג1.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומות 14-15, כמסומן בתוכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

	30/10/2024	תאריך הגשה	24-1533	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	בראלי 8	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	7222/48	תיק בניין	2118-031
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, תת"ל/71ג 1435, 1740, 2710, 9086, 9144, ג1, תמ"א/1,	שטח המגרש	21,024.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיי טאון בראלי ת"א בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ענת חובל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	שרה ארליכמן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אורלי שטייניץ	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	גיא רינון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אמיר שהם	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אליהו חובל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עופרה מנור	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אסי כוהנים	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עופרה שהם בזל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	גלעד שאול עידן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	משה עבדי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אלישע לאופר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אילן ספיר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	יוסף קרוג	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	דניאל חנן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	תמר אלפן - ספיר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	ציפורת לאופר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	דוד בר שי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	טליה חנן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אבי שטייניץ	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	רבקה עבדי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אווה אלון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	גיטה אלון פוגל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	מיכאל ביאליק	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אניה (חנה) ביאליק	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אלמוג כהן ניימן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עופר דוד ניימן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	שירה כוהנים	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אביב אמינוב	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	טל מילשטיין	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אלנה רינון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אריה טאובנפלד	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עירית צימרמן - סופר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	חיה בר שי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	מ.א.ח.ד. מגורים בע"מ	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אניטה סזינגר (אסן)	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	יהודית סזינגר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	חיים סזינגר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אסתר ששון (סזינגר)	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
עורך ראשי	יפתח ארד	קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה	יוסף חסון	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
מטעם המבקש		

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור החלטת ועדת ערר לקבל את הערר בחלקו, שהתקבלה בתאריך 31/12/2025.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. בתאריך 07/05/2025 הועדה המקומית החליטה :

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. פתרון החנייה המוצע להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על המגרש (שמכיל 7 בניינים) והסדרת 21 מ"ח במקומם, הינו בניגוד להמלצת צוות התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות.
- פתרון המבוקש העשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של תב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החנייה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.
- מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את קווי הבנייה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.
- המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש, בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן לאשר מטבחונים על מרפסות הגג).
- חישוב השטחים אינו תקין:
 - שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.
 - שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.

2. המבקשים הגישו ערר ובתאריך 31/12/2025 ועדת הערר החליטה :

"דין הערר להתקבל בחלקו, אנו מאשרים את סידור החניה כפי שהתבקש ואושר ע"י אגף התנועה בוועדה המקומית ומורים על החזרת הדיון לשלב הבדיקה המרחבית לשם עריכת תיקונים טכניים נדרשים, במידת הצורך, פרסום הקלה לעניין המרפסות".

3. בתאריך 17/06/2026 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו, הכוללת:

- המרפסות הבולטות לרח' בראלי הוצגו בולטות 2.00 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ מעבר לקווי הבינוי ובתחום קווי הבניין.
- שטח המרפסות המוצע: 12 מ"ר ליח"ד חושב כשטח עיקרי, יתרת שטח מרפסות חושב כשטח עיקרי,
- שטחי הממ"ד חושבו לפי 9 מ"ר + עובי קירות עבור יח"ד, 40 ממ"דים סה"כ, יתרת שטח ממ"ד נטו חושב כשטח עיקרי.
- חישוב השטחים הוצג באופן תקין, כולל קומת הקרקע וחישוב שטח הממ"דים.
- מפרט טכני הוצג בצורה תקינה.

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

1. לאור החלטת ועדת ערר לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכח תמ"א 38 / 1 לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בן 32 יח"ד, כולל תוספת 2 קומות חדשות + קומת גג חלקית: בקומת עמודים : סגירת שטח פתוח בין עמודים לצורך הסדרת 2 יח"ד חדשות ושטחים לתפקוד הבית. בקומה 9: 2 יח"ד + 2 יח"ד טרי-פלקס בקומות 9-10 וקומת הגג (דירות טרי-פלקס) .

בקומה 10 וקומת הגג: 2 יח"ד דופלקס.

סה"כ: 11 קומות + קומת גג חלקית, עבור 40 יח"ד קיימות ומוצעות בבניין, כולל ההקלות הבאות:

א. הקמת 4 בריכות שחיה על מרפסות הגג בקומת הגג, בשטח של כ-18 מ"ר כ"א, עבור דירות הגג.

ב. הקטנת המרווח הצידי מזרחי, לפי הוראות תמ"א 38 עד 25 מ' במקום 30 מ' עבור הקמת מעלית גישה אל מרתף חניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ותנאים שיובאו בהמשך.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,497 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
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/אלינאי מלווה לשימור 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

התנאי
עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של חברת שמ"מ לסיום עבודות השיפוץ.
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. דירות טרי- פלקס ודירות דו-פלקס בקומות העליונות (בקומות 9, 10 וקומת הגג) , כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	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

דרפט קודם

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

עיבוי וחיזוק מכח תמ"א 38/1 לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בן 32 יח"ד. השינויים כוללים: חפירת קומת מרתף במרווח המזרחי מתחת לחניון הדיירים העל קרקעי, עבור 20 מ"ח נוספים, 1 חניית נכים ו-2 חניות אופנועים, מאגר מים וחדר מכונות, 3 מחסנים דירתיים, מדרגות פנימיות ומעלית המחברות את המרתף עם המגרש. בתחום מקלט קיים הסדרת 11 מחסנים דירתיים. בקומת העמודים: תוספת 2 יח"ד ושטחי שירות הכוללים: חדר אשפה, חדר הסקה, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מעלית נוספת מעבר ל-2 מעליות הקיימות. בקומות 8-1: 4 יח"ד קיימות בכל קומה, עיבוי הבניין ע"י מעטפת קירות, תוספת ממ"דים לכל אגפי הבנין. תוספת מרפסות עד 16 מ"ר מתוכם 4 מ"ר עיקרי (מתוקף זכויות התמ"א). תוספת מעלית חיצונית בחזית הפנימית של המבנה בין זרועות ה-H. תוספת 2 קומות חדשות + קומת גג חלקית: בקומה 9: 2 יח"ד + 2 יח"ד טריפלס בקומות 10-9 וקומת הגג. בקומה 10 וקומת הגג: 2 יח"ד דופלקס. סה"כ: 11 קומות + קומת גג חלקית, 40 יח"ד קיימות ומוצעות בבניין. על המגרש: גינה לשימוש הדיירים, חניות אופניים, מעלית ומדרגות גישה אל מרתף חניה המוצע מתחת ל-32 מ"ח קיימים על המגרש עבור הבנין הנדון ועבור הבניין הסמוך על המגרש, מרתף החניה המוצע עבור 29 מ"ח + מ"ח נכים, מעטפת חלקית של קירות ממ"ד יורדים, עיבוי עמודים קיימים, גיבון שימור, כריתה ושתילת עצים. בגבול המגרש הדרומי כלפי שצ"פ, מוצעת גדר בגובה 1.50 מ'.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, הגובל ברח' שי עגנון מדרום ואשכול לוי ממערב ומדרום בשצ"פ, קיימים 7 בניינים, אחד מהם בניין הנדון למגורים קיים לפי היתר מס' 458 משנת 1972, הכולל 8 קומות מעל קומת עמודים סה"כ 32 יח"ד, על המגרש 32 מ"ח עבור הבניין הנדון, במרווח צידי מזרחי ומערבי.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
29/08/1976	238		
סגירת מרפסות בכל הקומות בתחום קווי הבניין, בבניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים עבור חניות.			
04/10/1972	458		
בניין בן 9 קומות ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: בקומת הקרקע: לובי כניסה, 2 מעליות, חדר הסקה, חדר כביסה, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, 32 מ"ח, גדרות. בקומות א-ח' חדר מדרגות ומעליות, 4 דירות בכל קומה. על הגג: חדר מכונות.			

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף וכוללת 7 בניינים, 216 תתי חלקות.
ניתן פסק דין של המפקח על רישום מקרקעין תל אביב , להכרזתו של מבנה 7 בבית כבית משותף על פי הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין. (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)
בבניין הנדון 32 תתי חלקות שמספרן 89-120, והבקשה חתומה ע"י 21 מבעלי זכות בנכס (66% מתתי החלקות בבניין)
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', והתקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות בנכס.
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 04.07.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 48 בגוש 7222 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 המוצעת ובחתך א-א.
צוין מלל "גדר בגובה 30ס"מ ועוד 120ס"מ".
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף	כ-40% מהשטח היחסי של בניין בראלי 8 מהמגרש.	
מספר קומות	2 קומה: מרתף שימושים מותרים: חניה, אכסון, חדרים טכניים.	- קומה אחת, הכוללת מרתף קיים בשטח של 136 מ"ר, הכוללת 11 מחסנים דירתיים, פיר מעלית ומדרגות המקשרות בין המרתף לקומת הקרקע. - חפירת מרתף נוסף מתחת למקומות חניה קיימים על קרקעיים במרווח המזרחי של הבניין הנדון, בשטח של 739 מ"ר עבור 20 מ"ח, חניית נכים ו-2 חניות אופנועים, מאגר מים וחדר מכונות, 3 מחסנים דירתיים, רמפה גישה עבור רכבים מתוך המגרש עם גישה מרח' בראלי, מדרגות פנימיות ומעלית. בתחום מרתף קיים, תחת קומת הקרקע הקיימת, 11 מחסנים דירתיים, פיר מעלית	

עמ' 40

מידע: 23-01115 רישוי: 24-1533 ת.בניין: 2118-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ומדרגות גישה אל קומת הקרקע.	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.50 מ' - 3.30 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1435 איזור מגורים תכנית 'ל'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	15 אחוז משטח מגרש קיים בהיתר: 520 מ"ר	תוספת של 25 מ"ר עבור כל יח"ד $4 \times =$ $100 \text{ מ"ר} + 520 \text{ מ"ר} = 620$ מ"ר כולל ממ"ד	
קו בניין	לדרום (שצ"פ) : 5 מטר לפי תב"ע 1435 אופן העמדת הבניינים באיזור	7 מ'	
מרחק בין המבנים	30 מטר לכיוון המבנה ממזרח ברחוב בראלי מס' 10, כמסומן בתשריט.	באופן חלקי 22.53 מ' עבור הבלטת מעלית, ובאופן חלקי 24.38 מ' עבור תוספת ממ"ד בחזית הבניין המזרחי.	הנ"ל מבוקש כהקלה
קו בניין קדמי לרח' בראלי (מצפון)	קו הבינוי	הבלטה של 0.3 מ' עבור עיבוי הבניין ע"י קיר מעטפת.	
קו בניין מערבי	לפי קווי הבינוי: 30 מ'	27.4 מ' עבור הקמת ממ"ד	2.6 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה
שטח מגרש	מותר לחלק את מגרשי המגורים השונים למגרשים בודדים בהתאם לתשריט החלוקה שתאשר הועדה המקומית, בתנאי וחלוקתם תהיה תואמת את תכנית הבנוי כמסומן בתשריט.	ניתן פסק דין של המפקח על רישום מקרקעין תל אביב, להכרזתו של מבנה 7 בבית כבית משותף על פי הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין. (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1740

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	2.3 מטר קומה: עמודים	קומת עמודים קיימת, בגובה: 2.65 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 38 עיבוי וחיזוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מילוי קומת עמודים	מילוי קומת עמודים מפולשת שימושים מותרים: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטחים משותפים לתפקוד הבית, אחסנה, מחסנים דירתיים בשטח לש עד 6 מ"ר	מבוקש מילוי קומת עמודים עבור 2 יח"ד חדשות בשטח של 216.32 מ"ר + 25 מ"ר עבור 2 ממ"ד. חדר הסקה : 40 מ"ר חדר אופניים: 20.57 מ"ר חדר אשפה: 43.54 מ"ר לובי כולל ארונות חשמל: 60.63 מ"ר גרעין מדרגות ומעליות: 8.5	שטח עובי קירות ממ"ד מעבר ל-3.5 מ"ר לא חושב כשטח עיקרי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מ"ר מחסנים דירתיים: בשטח קטן מ-6 כ"א, סה"כ: 113.47 מ"ר סה"כ: 281.96 מ"ר	
הרחבת יחידת דיור	תוספת 25 מ"ר ליח"ד בקומה קיימת בהיתר (כולל ממ"ד)	32X9=288 מ"ר + עובי קירות ממ"ד: 187.53 מ"ר סה"כ: 475.53 מ"ר תוספת שטח עיקרי: 316.75 מ"ר סה"כ: 792.28 מ"ר 25=792.28/32 מ"ר	89.80 מ"ר לא חושב כשטח עיקרי
תוספת קומות	קיים היתר מספר 458 מתאריך 4.10.1972 לבנין בן 9 קומות (כולל ק. עמודים) ובו 4 דירות בקומה טיפוסית. בהתאם למדיניות תמ"א 38 - התוספת המותרת היא 2.65 קומות.	קיים בהיתר: 9 קומות כולל קומת הקרקע. מבוקש: 2.5 קומות סה"כ 11.65 קומות כולל קומת קרקע וקומה מכח ג'1. שטח כל קומה נוספת לפי תכנית הקומה הקיימת.	
בניה על הגג תמ"א 38	תתאפשרנה יח"ד נפרדות, יתר ההוראות יחולו במלואן על פי תכנית ג' כמפורט בסעיף 1.3.3 לעיל, לרבות גודל יח"ד.	מבוקשות 2 יח"ד טריפלס בקומות ט, י, וקומת הגג ו-2 יח"ד דופלקס בקומות י' וקומת הגג. סה"כ 4 יח"ד ב-2.65 קומות.	
צפיפות תמ"א 38	מספר יחידות הדיור בקומה מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבנין - 4 יחידות דיור בקומה עפ"י היתר. קיימות בהיתר 32 יח"ד	מבוקש: בקומת הקרקע: 2 יח"ד בקומות א-ח: 4 יח"ד בכל קומה בקומה ט': 2 יח"ד + 2 יח"ד טריפלס (קומות ט, י' וקומת הגג) בקומה י' : 2 יח"ד דופלקס (קומות י' וקומת הגג) סה"כ: 40 יח"ד	
קוי בניה תמ"א 38	בנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכנית התקפות (ראה לעיל סעיף 1.3.4), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.	קווי הבינוי מהווים קווי הבניין. מבוקש עיבוי המעטפת ע"י קירות בטון בעובי 0.30 מ' מבוקש תוספת ממ"דים בחזית צידית מזרחית ובחזית קדמית מערבית לרח' אשכול לוי, הבלטה של 3.1 מ' מקו הבינוי.	
מעלית	בהתאם לסעיף 16 בתמ"א: תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י התוכנית המאושרת החלה על המקום,	מבוקשת תוספת מעלית לבניין הקיים, בתחום גומחא מערבית עבור הקומות הנוספות, עם 4 עצירות כולל קומת הקרקע. מעלית נוספת, ממוקשת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתנאים אלה גם אם אין חובת התקנת מעלית ע"פ החוק. בתוספת למבנה קיים תותר התקנת מעלית בכפוף לתוכנית 2710.	בחזית מזרחית, המשמשת גישה אל מרתף חניה תת קרקעי המבוקש בבקשה זו.	
חניה תמ"א 38	פתרון החניה יהיה תת קרקעי.	מבוקשים 20 מ"ח, חניית נכים 1 ו-2 חניות אופנועים, בתת הקרקע, בנוסף על 32 מ"ח על קרקעיים הקיימים על המגרש, עבור הבניין הנדון.	
מרפסות	עד 14 מ"ר למרפסת, ולא יותר מ-12 מ"ר שטח מרפסת בממוצע $40 \times 12 = 840$ מ"ר	מוצעות 4 מרפסות $12 \times$ מ"ר בכל קומה קיימת, בקומת הקרקע מוצעות 2 מרפסות בחזית דרומית במפלס החצר. בקומה 9 מוצעות 4 מרפסות. בקומה 10 מוצעות 2 מרפסות בולטות + 2 מרפסות גג מקורות אשר חושבו במסגרת השטחים המותרים. סה"כ: 471.82 מ"ר	
גובה קומה	3.5 מ' ברוטו	גובה ברוטו קומה קיימת: 3 מ' גובה קומה חדשה: 3.30 מ'	
מרפסות	קווי בניין למרפסות: לחזית קדמית או אחורית: 1.20 ללא הקלה 2 מ' או 40% בהקלה	מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ. מתוך 7 מ' המהווה 33.5%	1.20 מ' ולא פורסמה הקלה עבור הבלטת מרפסות בחזית קדמית צפונית ובחזית צידית דרומית.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ע"פ תכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 65% משטח הגג. $692.6 \times 65\% = 450.19$ מ"ר	341.31 מ"ר המהווה 49.3% משטח הגג.	
בניה על הגג	גובה קומת הגג כולל מערכות טכניות: 5 מ' גובה נטו: כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ-3 מ'	גובה קומה 2.90 מ' נטו גובה כולל מערכות על הגג: 5 מ'	
נסיגות	נסיגות על הגג: 2 מ' מחזית קדמית 1.20 מ' חזית צידית או אחורית	3 מ' לחזית מערבית לרח' קק"ל 3 מ' לחזית קדמית לרח' בראלי 6.40 מ' לחזית צידית מזרחית	

עמ' 43

מידע: 23-01115 רישוי: 24-1533 ת.בניין: 2118-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		3 מ' לחזית דרומית לשצ"פ	
מתקנים טכניים	בריוכות שחיה נסיגה 1.20 מ'	מוצעות 4 בריכות שחיה לא מקורות, בשטח של כ-18 מ"ר עבור כל אחת מדירות הדופלקס והטריפלדקס, הבריכות מוצגות בנסיגה של 1.20 מ' מחזיתות הבניין	פורסמה הקלה עבור בריכות השחיה עבור דירות הגג.
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג $116.43 = 349.29 / 3$ מ"ר ובנסיגה של 1.20 מ' מחזיתות הבניין	מוצעות פרגולות בשטח של כ-100 מ"ר בנסיגות של 3 מ' מחזיתות מזרחית ומערבית ו- 1.45 מ' מחזיתות צפונית ודרומית.	
בניה על הגג	גישה אל השטח המשותף	מוצעת גישה מחדר המדרגות המשותף.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	מוצעות פרגולות על מרפסות הגג
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	לכיוון מערב (לוי אשכול) וצפון (רח' בראלי) קיים קיר תמך, מעליו מוצעת גדר קלה בגובה 1.10 מ'. לכיוון מזרח, מוצעת גדר קלה בגובה 1.10, מעקב בנוי על גבול רמפת חניה בגובה 1.30 מ', לכיוון דרום (שצ"פ) מוצע קיר תמך ומעליו גדר קלה, סה"כ גובה 1.50 מ'.
בריוכות שחיה	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הקיים +12.01 ללא שינוי
חלחול	כן	

הערות נוספות:

בתאריך 05/02/2024 התקבלה חו"ד צוות תכנון ע"י הילה ירושלמי:	
חוות הדעת התכנונית המשותפת לצוות תכנון וצוות רישוי היא כי עומדות שתי חלופות להתקדמות במסלול של חיזוק ותוספת:	
1. חיזוק ותוספת ללא תוספת חניה מעבר לקיים.	
2. חיזוק ותוספת, והעברת כלל חניות הבניין (קיימות ומתוכננות) לתת הקרקע, בעדיפות למיקום מתחת למיסעה הקיימת ברחוב הפנימי, לרבות הצגת תכנית צל לפתרון משותף עתידי עם כניסה אחת בלבד לחניון בתחום המגרש (בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38 תא/9086).	
בשתי החלופות נדרש המשך תיאום מעודכן לאחר הצגת החלופה המועדפת.	
לאור אי התאמת התכנית מיום 24.07.2024 להמלצת צוות התיכנון,	
ניתנה המלצת הצוות מיום 19.3.2024 ע"י הילה ירושלמי:	
מבוקשת תוספת 2.5 קומות לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת קרקע, בהתאם לתמ"א 38/1. הבניין נמצא על חלקה הכוללת 7 מבנים.	
מבוקשת תוספת חניון תת קרקעי עבור חניות, ללא ביטול חניה על קרקעית קיימת בתחום המגרש.	
צוות התכנון לא ממליץ על פתרון החניה המוצע, מכיוון שפתרון זה עשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה במסגרת תכנון כולל בתב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 9 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 12 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 40 יח"ד
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 27.5 עד 24 מ' עבור הקמת ממ"ד בכיוון מזרח
5	הקטנת קו בניין צדדי מ 30 עד 26.5 מ' עבור ממ"ד בכיוון מערב
6	ברכות פרטיות בקומת הגג
7	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית
8	הקטנת קו בניין צדדי מ 8 עד 7.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון דרום
9	הקלה בקו בנין צידי מזרחי מ 27.5 מטר מבנין שכן ל 22.50 מ' לבניית מעלית ממרתף החניה המבוקש לקומת הקרקע

תאריך הודעה אחרונה: 29/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- מוצעת תוספת 2.5 קומות המותרת מכוח תמ"א 38 נדרש פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
2	הקלה לא נדרשת, בוצע פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
3	הקלה לא נדרשת, הנ"ל מותר מכח תמ"א 38, בוצע פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
4	הקלה לא נדרשת, לפי הוראות תמ"א 38, לא נדרשת הקלה עבור הקמת ממ"ד במרווח הצידי מזרחי.
5	הקלה לא נדרשת, לפי הוראות תמ"א 38, לא נדרשת הקלה עבור הקמת ממ"ד במרווח הצידי מערבי.
6	ניתן להמליץ על הקמת בריכות שחיה על מרפסות הגג עבור דירות הגג.
7	הקלה לא נדרשת, הנ"ל מותר מכח תמ"א 38, בוצע פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.

#	התייחסות
8	הקלה לא נדרשת, הנ"ל מותר מכח תמ"א 38, עבור חיזוק הבניין והקמת מעטפת בעובי של 0.30 מ' בהיקף הבניין.
9	ניתן להמליץ על ההקלה להקטנת המרווח הצידי מזרחי, לפי הוראות תמ"א 38 עד 25 מ' במקום 30 מ' עבור הקמת מעלית גישה אל מרתף חניה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ענבל כהן - בראלי 54, תל אביב - יפו 6936400	1. אנו מבקשים להגיש התנגדותנו שכן אנו בשלבים סופיים של חתימות אודות פינוי בינוי ובמידה ותמא ייצא לפועל בבניין בראלי 8 הנל יהווה מכשול לתהליך פינוי בינוי של בנייני בראלי הזוגיים. 2. חניון תת קרקעי מוצע בשטח אשר עליו חולשת זכותם הקניינית של המתנגדים, ולא הובאה הסכמתם לכך. 3. הפרוייקט המבוקש כרוך בהפרה של התקנון המוסכם של הבית המשותף.
2	ענבל כהן - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אנו ראשי ועדי כל רחובות בראלי הזוגיים - 2,4,6,10,12,14 מבקשים לצאת לפרוייקט פינוי בינוי, אנו בעיצומה של אסיפת חתימות ולכן מבקשים להתנגד להליך תמא 38 לבראלי 8 שכן הליך זה יחבל באפשרות ליציאה לפינוי.
3	עדי הראלי נחמני - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אני דיירי רחובות בראלי הזוגיים (2, 6, 8, 10, 12, 14) מבקשים לצאת לפרוייקט פינוי בינוי. אני בעיצומה של אסיפת חתימות ולכן מבקשים להתנגד להליך תמא 38 לבראלי 8, שכן הליך זה יחבל באפשרות של כל יתר הבניינים לצאת לפינוי בינוי.
4	אמיתי הנדלר - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453, מיריאל הנדלר - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אנחנו בעלי דירה בבית הסמוך (בראלי 2). אנחנו מעוניינים לקדם פרוייקט של פינוי בינוי עבור כל הבתים הזוגיים ברחוב וכבר יש יזמים המעוניינים בקידום הפרוייקט. פרוייקט של תמא יפגע בסיכוי של פרוייקט כזה לצאת לפועל ובוודאי שיהיה פחות מוצלח בטווח הארוך (עדיפים בניינים ותשתית חדשים) כמו כן, יש את עניין הבעלות על הקרקע שיש להסדיר - מדובר בקרקע בבעלות פרטית וצריך לוודא כי אין לדיירים חדשים בדירות הנוספות זכויות על הקרקע (בהינתן שיש זאת פגיעה בזכותנו ואנחנו נתבע את ההפסד)
5	ריקי איזנברג - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453, שי איזנברג - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	מדובר בבניינים קרובים שכונה אחת ובניינים קשורים אחד לשני
6	עליזה אפרים - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461	כפי שרשמנו קודם, אנו במרחק מאד קצר מבינין בראלי 8. הביינים בשכונה בעלי 50 שנה ומעלה, קיבלנו הצעה לפינוי בינוי ממס' יזמים והחלטנו להתקדם עמם...כעת אנו בשלבי חתימות סופיות של כל הביינים. אני יודעת גם שכל נציגות הביינים מתנגדים לבראלי 8 לצאת לתמא שכן הליך זה יחבל בהליך הפינוי בינוי שהוא מאד הכרחי ובטוח לטובת התושבים ברחוב זה.
7	אביבה רוט - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461, יסמין קרני - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461	הרצון ליציאה לפינוי בינוי של כל ביניני בראלי הזוגיים - 2-4-6-8-10-12 הליך של תמא יקטע לנו את האפשרות לבצע פינוי בינוי שכן הכל חלקה משותפת.
8	אילנה זגל בן-אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, ויוין רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	

#	מתנגדים	נימוק
	יהודה בן-אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יפה מרקוביץ' - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, לירון נירגד - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, מרשל רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, רועי שילה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	
9	אילנה זגל בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, ויון רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יהודה בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יפה מרקוביץ' - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, לירון נירגד - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, מרשל רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, רועי שילה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	
10	אילנה זגל בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, ויון רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יהודה בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יפה מרקוביץ' - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, לירון נירגד - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, מרשל רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, רועי שילה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	ההתנגדות הוגשה בשם 19 מתנגדים המתגוררים בבניין הנדון, במסגרת הגשת התנגדות מספר 4-01-204269 הושמטה פסקה. רצ"ב עדכון להתנגדות.
11	יהודה גדרון - אשכול לוי 20, תל אביב - יפו 6936105	הבניין בו מבוקשת הבניה הנו חלק ממבנן בן 7 מבנים זהים החולקים את השטחים המשותפים ביניהם, כולל גינות, כבישים ומדרכות. המבנן נבנה בתחילת שנות השבעים כאשר השכונה היתה "אי" מבודד בין שדה תעופה, מלון רמת אביב וכביש בינעירוני של דרך נמיר. כיום, השכונה נמצאת בעיצומו של תהליך עיור, כאשר שדה דב הולך להפוך לשכונת מגורים אורבנית עם דרכי גישה לים ואת מלון רמת אביב החליפה שכונת כוכב הצפון. תהליכים אלו יהפכו את בשכונה המבודדת לשכונה במרכז החדש של העיר. כן, המבנן נבנה בסטנדרטים של שנות השבעים והתשתיות בו במצב המצריך החלפה (צנרת אבסס, חומרים שאינם עמידים לרוחות הים וכו'). אך מתבקש הוא שהמבנן כולו, על 7 הבניינים והמרכז המסחרי הלא מתפקד בקצהו, יעברו תהליך של פינוי בינוי. בתהליך כזה ניתן יהיה לתכנן מחדש את מערכי התנועה, לחבר את הבניינים למרקם העירוני החדש סביבם, להחליף ולחדש תשתיות, ליצור מכרך של חניון ופינוי אשפה תת קרקעי (כמו בשכונת שגה דב) ומעל מרחב תנועה ללא מכוניות ואולי אף לבנות פתחי געשה לחניון ישירות מרחובות ש"י עגנון או לוי אשכול ובכך להפחית את עומס הצנועה בשכונת ל'. ראוי לציין שבימים אלו מבנים דומים בשכונה עוברים תהליך משותף של פינוי בינוי. את כל אלו

#	מתנגדים	נימוק
		תוכנית נקודתית של הרחבת בניין אחד תמנע. הרחבת בראלי 8 רק תגביר את עומסי התנועה בשכונה, ובעיקר בכביש הגישה המשותף עם בראלי 2 ותעמיס על התשתיות המיושנות, מבלי לתת מענה לכך ומבלי שהיזם ישא במטלה למען השכונה. למבנה אמור להתווסף חניון תת קרקעי שלא נמסרו עליו מספיק פרטים בבקשה, ואשר הכניסות והיציאות אליו יקשו על התנועה במרחב הצר בלאו הכי. החניון ישפיע על תת הקרקע של כל המבנן, מבלי שניתנה על כך את הדעת מבחינת הרכוש המשותף של שאר דיירי המבנן. כן, תפגום הרחבת המבנה בשטחים הירוקים שבין הבניינים שהנם רכוש משותף בטאבו של דיירי המבנים הסמוכים ובהם המתנגד. בנוסף, קיים חשש שהוספת בריכות השחיה על הגג יציפו את תשתית הביוב המיושנת של האזור. אשר על כן, עדיף לקדם התחדשות עירונית של כלל המבנן ולא שדרוג נקודתי של בניין אחד, שאולי יתרום לרווחת דייריו אך יפגע במרקם העירוני, ברווחת השכנים ובסיכוי לייצר שינוי עירוני במרחב.
12	כרמלה דורי - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461	מתקדמים לפינוי בינוי ולכן מביעים התנגדות ליציאה לתמא עבור בניין בראלי 8
13	מרדכי יחזקאל שטיין - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	בראלי 8 הוא חלק מחלקה הכוללת מספר בניינים המתקדמים לתהליך של פינוי בינוי וכל הליך אחר פוגע בזכויות של כל שאר הבניינים ולא תורם רק לוקח בהליך של פינוי בינוי ניתן לקדם מרכזים קהילתיים גנים וכ"ו הם חולקים חניה עם בראלי 2 וכביש גישה פרטי כל תכנון שלא פותר את נושא החניות התת קרקעיות עתידי כמובן הוא פסול, כמו כן יש הסכם תקנון בין כל שבעת הבניינים שאין אפשרות להוסיף חניות בחצר ושלא יבוצעו פעולות בניה או גידור ללא הסכמה אסור לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הבניין ובכל הקירות החיצוניים בלי הסכמה בכתב של הנציגות הכללית שלא ניתנה המחשבה להעשיר יזם אחד או בניין אחד על חשבון קהליה שלמה הוא פסול
14	חנה פינחס - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אנו כל בינוי בראלי הזוגיים מקדמים פרויקט פינוי בינוי. כל בינוי בראלי הזוגיים הינם חלק מחלקה משותפת הן בכניסה לרחוב (רחוב פרטי) והן חניה משותפת. אישור יציאה לבראלי 8 לתמ"א גם גוזל לנו שטחים משותפים וגם ימנע מאתנו לצאת לפרוייקט פינוי בינוי לכן אנו מתנגדים נחרצות
15	הדסה לויט - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	בראלי 8 הינו חלק מחלקה כוללת של כל בינוי בראלי הזוגיים. אנו חולקים כביש כניסה לרחוב פרטי וחניה פרטית. אנו כל ועדי בניינים בראלי מקדמים פינוי בינוי ולכן אישור לתמא לבניין בראלי 8 יהווה מכשול בהתנעת הליך פינוי בינוי.
16	יותם הירש - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	לכבוד הועדה לתכנון ובניה, שלום רב, ברצוני להגיש את התנגדותי להצעה הנ"ל, מכמה סיבות. הבניין שבו מבוקשת ההרחבה, הינו חלק מגוש חלקה של 7 מבנים זהים עם שטחים משותפים בהסכם שיתוף - להם גורל משותף. השכונה נמצאת בלב היפה והשוקק של תל אביב ועוד שנים מעטות יהיו בבניינים אלו הישנים והמתפוררים ביותר באזור. מצבם של הבניינים בשל הסמיכות לים וההתיישנות רעועות מאוד וזקוקות

#	מתנגדים	נימוק
		להחלפה גורפת. תהליך של הרחבה וחיזוק משרת בעיקר את היזם, מצבם של הדירות למעט הוספת הממד נשאר רעוע ואינו פתרון אפקטיבי ויעיל. להבנתנו עדיף לבצע פינוי-בינוי לכל המבנים יחדיו, מה שיאפשר תכנון מחדש, חידוש תשתיות שיפור התנועה, שיפור הנראות, אחידות בשכונה וחשיבה עתידית לעתיד תל אביב, ברחוב בראלי הקסום. הרחבת רק בניין אחד, כמו בראלי 8, תפגע דרסטית בשאר הבניינים שלא יוכלו לבצע פינוי-בינוי בעתיד, שכן יתקע את שאר 6 המגדלים החולקים באותן סימפטומים ישנים, ללא יכולת לבצע שינויים דרסטיים של פינוי בינוי. עדיף לקדם פינוי-בינוי מלא ולא הרחבה נקודתית, "פאר-טאץ" שתפגע בסיכוי לחידוש עירוני עתידי כולל ברחוב. בכבוד רב ותמשיכו להיות העיר הכי מדהימה שיש. יותם
17	מרדכי יחזקאל שטיין - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453, ענבל כהן - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	כמפורט בכתב ההתנגדות הרצ"ב ונספחיו. יובהר כי התנגדות זו מהווה כתב השלמת טיעון, פירוט והרחבה של ההתנגדויות שהוגשו ע"י ענבל כהן ומר מרדכי יחזקאל שטיין מיום 15.8.2024 (אסמכתא - 203817-01-4) ומיום 27.08.2024 (אסמכתא 4-01-204280)

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית. 2. המלצת צוות התכנון היא לא לאשר את הפרוייקט הכולל תוספת חניות עבור הבניין הנדון בלבד. 3. אישור הבקשה לבניין מותנה במיצוי זכויות הבניין הנדון בלבד, ללא נטילת זכויות מיתר בעלי הזכויות על המגרש.	מומלץ לקבל חלקית
2	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
3	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
4	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית. לגבי עניין הבעלות על הקרקע, ניתן פסק דין של המפקח על רישום מקרקעין תל אביב, להכרזתו של מבנה 7 בבית, כבית משותף על פי הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין. (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)	מומלץ לקבל חלקית
5	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
6	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
7	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
8		מומלץ לקבל חלקית
9		מומלץ לקבל חלקית
10		מומלץ לקבל חלקית
11	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית. בנוגע לחידוש תשתיות ותנועה, הבקשה נבדקת ע"י אגף תנועה ותשתיות עירוניות. בריכות השחיה	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	צריכות לענות על תקן ודרישות מי אביבים ותשתיות עירוניות.	
12	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
13	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
14	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
15	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
16	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
17	לבניין זה אין אפשרות להתחדש במסגרת תא/5555. לבניין זה תהיה אפשרות עתידית להתחדש לפי תב"ע, לאחר אישור תא/5500.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.07.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 20.07.2026

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	15.30	15.00	-0.30	
מקומות חניה נגישים לרכב פרטי	1.00	1.00		
מקומות חניה לאופנועים	2.00	2.00		
מקומות חניה לאופניים	16.00	16.00		

חוות דעת מתייחסת לתוכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 17/06/2026: הבקשה כוללת:

תוספת 8 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 7 יח"ד מעל 120 מ"ר) בנוסף ל- 32 יחידות דיור הקיימות בבניין.

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

47.3 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 32 מ"ח עבור 32 יחידות דיור הקיימות+15.3 מ"ח עבור 8 יח"ד המבוקשות, 1 מקום חניה לרכב נכה, 2 מקומות חניה לאופנועים, 16 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

47 מקומות חניה לרכב פרטי - 20 מ"ח בחניון תת קרקעי + 27 מ"ח הקיימות בקומת קרקע.
1 מקום חניה לרכב נכים בחניון תת קרקעי באישור מורשה נגישות דורון אבקסיס.
2 מקומות חניה לאופנועים בחניון תת קרקעי.
16 מקומות חניה לאופניים- 8 מ"ח בחדר אופניים בקומת כניסה+8 מ"ח בפיתוח קומת קרקע.
מתכנן תנועה משה גולדנברג.

חסרים:

0.3 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

עמ' 50

מידע: 23-01115 רישוי: 24-1533 ת.בניין: 2118-031

1. החניון תת קרקעי המוצע מתחת לחניון העילי הקיים בהיתר המקורי תואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

2. בתאריך 09/07/2026 הוגש תסריט בית משותף ובו ניתן לראות, שמרתף החניה המוצע מתחת לחניות על קרקעיות, השייכות לבית הנדון ולכן אין פגיעה בחניה בזמן הבניה של בניין הסמוך.

3. עבור 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.
המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 3 אשר בו מתוכנן חניון מס' 1- צפון מערב ת"א וברצועה ברוחב 500 מטר סביב אזור 3 מתוכננים חניונים ציבוריים נוספים.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 04.12.2024

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש

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

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.12.2024

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 ₪ 47,497.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים ינטעו עצים לכריתה ע"ס ₪ 43,997 ברחבי העיר.

במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
עצים 23,12 בתחום הממ"דים המבוקשים.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני (תנאי טכני)

עץ 103 הוא עץ לא מוגן קרוב לבנייה יש לסמן אותו לכריתה כדי שלא יקרוס
יש להוסיף להגשה פרט גדר לשמירה על העצים בקרבת הגדר (דוגמה באתר העירוני) תנאים טכניים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.12.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לאידור התכנון התנועתי

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.07.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס חלוד	6.00	35.00	5.00	שימור	4,308.00
2	פיקוס חלוד	4.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
3	פיקוס חלוד	5.00	21.00	5.00	שימור	3,102.00
4	ברכיכטון אדרי	7.00	26.00	5.00	כריתה	2,802.00

עמ' 51

מידע: 23-01115 רישוי: 24-1533 ת.בניין: 2118-031

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	ברכיכטון אדרי	9.00	30.00	6.00	כריתה	3,730.00
6	אזדרכת מצויה	8.00	50.00	6.00	כריתה	4,710.00
7	סיגלון חד עלים	8.00	33.00	4.00	כריתה	6,155.00
8	אזדרכת מצויה	5.00	37.00	5.00	שימור	3,439.00
9	תמר מצוי	10.00	43.00	6.00	שימור	6,720.00
10	אזדרכת מצויה	6.00	36.00	4.00	כריתה	4,883.00
11	הרדוף הנחלים	4.00	11.00	4.00	כריתה	0.00
12	ברכיכטון דו גוני	9.00	43.00	6.00	כריתה	7,664.00
13	מכנף נאה	10.00	49.00	6.00	שימור	6,333.00
14	תות לבן	6.00	45.00	7.00	שימור	10,682.00
15	פיקוס חלוד	9.00	33.00	7.00	שימור	7,660.00
16	פיקוס בנימינה	10.00	83.00	10.00	שימור	38,937.00
17	ושיגטוניה חסונה	2.00	28.00	3.00	שימור	864.00
18	ושיגטוניה חסונה	7.00	32.00	3.00	שימור	3,780.00
19	זית אירופי	6.00	23.00	6.00	שימור	4,518.00
20	ושיגטוניה חסונה	8.00	35.00	3.00	שימור	4,320.00
21	ושיגטוניה חסונה	8.00	30.00	3.00	שימור	4,320.00
22	ברכיכטון אדרי	5.00	7.00	3.00	כריתה	0.00
23	מכנף נאה	10.00	67.00	8.00	כריתה	11,840.00
24	מכנף נאה	10.00	38.00	8.00	כריתה	5,713.00
25	פיקוס חלוד	5.00	44.00	10.00	שימור	6,809.00
26	סיגלון חד עלים	7.00	40.00	6.00	שימור	9,043.00
27	ינבוט	6.00	10.00	4.00	שימור	330.00
28	ושיגטוניה חסונה	9.00	30.00	3.00	שימור	4,860.00
29	ושיגטוניה חסונה	9.00	30.00	3.00	שימור	4,860.00
31	פלפלון דמוי לאה	6.00	23.00	5.00	שימור	1,329.00
103	תמר מצוי	2.00	43.00	4.00	שימור	1,260.00
104	מכנף נאה	4.00	20.00	4.00	שימור	703.00
105	מכנף נאה	4.00	20.00	5.00	שימור	703.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 18.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 01.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לא תקין קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב

- תקין הערה: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) -

תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 04.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 48 בגוש 7222 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 המוצעת ובחתך א-א.
צוין מלל "גדר בגובה 30 ס"מ ועוד 120 ס"מ..."

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 14.07.2024)
פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. פתרון החניה המוצע, להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על המגר (שמכיל 7 בניינים), והסדרת 21 מ"ח במקום, הינו בניגוד להמלצת צוות התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות.
פיתרון המבוקש עשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של תב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.
2. מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את קווי הבניה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.
3. המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש, בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן לאשר מטבחונים על מרפסות הגג.
4. חישוב השטחים אינו תקין:
- שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.
- שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.
ח"ד מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלחנן זבולון: לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר, למה?

אלנה דוידזון: מדובר על פרויקט תמא 38, עיבוי, בחלקה 7 בניינים, יש כאן תיאום תכנון של צוות ואמרו אם אתם רוצים עיבוי, ללא פתרון של חנייה תת קרקעית, הם רוצים להכניס כל חנייה במרתף. בניין אחד מתוך ה-7, רוצה לעשות חנייה גם על קרקעית וגם תת קרקעית, הצוות לא המליץ על הבקשה.
מיטל להבי: תמא 38, אם אנחנו לא נאשר עכשיו, הם לא יקבלו אותה.

אלנה דודידון: אני הצעתי להם לבטל את המרתף החלקי וללכת לפתרון כופר חנייה.

מיטל להבי: אנשים צריכים חנייה כדי לחיות, יש לי חברה שגרה ומקבלת קנס כל ערב, היא גרה בבניין עם תוספת עיבוי, את הכופר חנייה נחזיר ליזם עוד מעט, אני רוצה להבין מה איכפת לנו אם מישוהו יכול לחפור חנייה, בבניין לשימור, כמו שגרירות הרוסית, שחופרים חנייה מתחת לבניין.

אלנה דודידון: מדובר במרתף חנייה, הם רוצים לעשות תב"ע, אז כל החנייה תהיה תת קרקעית.

אלון טל חנני: היה פה תהליך של תיאום תכנון, יש פה מגרש של 21,000 מ"ר, שיש עליו כמה בניינים, הגיע היזם ואמרנו לו, כמובן שאין שום התנגדות לחיזוק מכוח תמ"א 38. שיראה לנו תוכנית איך בעתיד נוכל להתחבר לחניון שלו בכל המגרש, אין כאן התנגדות לתמא ו/או התנגדות לחיזוק, מדובר במגרש גדול מאוד והסתכלות עתידית שאנחנו רוצים את החניות מתחת לקרקע.

מיטל להבי: הם עושים כאן התחדשות עירונית, ועכשיו אתה רוצה תב"ע, אנשים רוצים לחיות עכשיו, יש הרבה עצים בבניין הזה.

אלון טל חנני: אנחנו ביקשנו שיורידו את החניות העליות שיש להם לתת הקרקע בשביל לקבל שטחים ירוקים והם לא מסכימים, נתנו להם את האופציה.

מיטל להבי: אתה מרשה להם לעשות בתת קרקע חנייה?

אלון טל חנני: בודאי. אנחנו דורשים שהם יעשו את החנייה בתת קרקע.

דודו לנדאו: לפי מה שאני הבנתי מהם שהיא לא רוצה.

מיטל להבי: אני מציעה לאשר את הבקשה בתנאי של ביטול חניות העל קרקע והצגת פתרון לחנייה תת קרקעית.

אלון טל חנני: זה מה שניסינו לעשות, תיאום תכנון כמעט 3 שנים ולא הצלחנו להגיע להבנות.

מיטל להבי: אני מציעה שהחלטת הוועדה תהיה חיובית, ונכתיב את התנאי היחיד לגבי החנייה.

מאיר אלוואיל: זאת בקשה אחרת.

אלנה דודידון: תנאי מיטבי, אי אפשר לאשר את הבקשה.

מאיר אלוואיל: זה לא מה שהיזם ביקש, הוא ביקש את הפתרון הזה, הצוות המקצועי רוצה פתרון אחר.

אלנה דודידון: צריך להבין שזאת בקשה שלילית.

מיטל להבי: אני לא מבינה למה בגלל זה, לא יהיה להם תמ"א אחר כך.

אלחנן זבולון: הציעו להם לעשות זאת, תראי סעיף 1 לקראת הסוף, בניגוד להמלצת צוות התכנון הסדרת כלל החניות בתת הקרקע, פתרון מבוקש עשוי לסקל את ההתחדשות של כלל המבנים בחלקה.

אלון טל חנני: הוא היה יכול לבוא אני נשאר עם מה שיש לי כיום, ואני לא בונה מרתף, וכשאני יגיע לשלב אני יעשה. אבל הוא לא הסכים, הוא אמר עבור הדירות החדשות אני בונה מרתף, אבל החניות שיש מעל הקרקע אני משאיר, אנחנו אמרנו לו לא, אם אתה כבר בונה מרתף, מבקשים ממך להוריד את החניות מעל הקרקע לתת קרקע, ואת זה הוא לא הסכים.

מיטל להבי: כמה דירות וכמה חניות יש בבניין?

הלל הלמן: אנחנו נוהגים במקרים כאלה, הוועדה עשתה הרבה פעמים את הדברים האלה, כאשר אתה עושה התחדשות לפני בניינים אחרים בחלקה, אתה מציג את הפתרון הכולל, הוא לא עשה את מה שביקשנו, הוא בעצם יצר מרתף.

ראובן לדיאנסקי: אתם ביקשתם לבטל את האופציה לחנייה עילית על קרקעית והדבר הנוסף לבקש תוכנית צל שמדברת על כל פתרונות החנייה התת קרקעיים של הבניינים הסמוכים, כאשר הם יוציאו היתר בנייה, נכון?

אלון טל חנני: אנחנו לא ביקשנו ממנו לתכנן עכשיו את כל המגרש, יש לנו 2 ויכוחים עקרוניים, הויכוח הראשוני הוא שאמרנו לו לפי המדיניות שלנו, אם אתה מוסיף חניות במגרש אחד, אתה קודם כל צריך להוריד את כל

החניות העל קרקעיות למרתף שלך, לזה הוא התנגד. הדבר הנוסף שביקשנו ממנו, אם אתה מרתף תת קרקעי, תראה לנו לפחות איך אפשר לגשת אליו בעתיד בתוכנית סכמתית מהחלקות הגובלות.

ראובן לדיאנסקי: אמרתי אותו הדבר, רק שאתה הצגת את זה אחרת. אז הוא לא מראה את האפשרות איך להיכנס לחניות מהבניינים האחרים, וגם הוא לא רוצה להוריד את החניות העיליות.

מיטל להבי: אתה אומר שיש 7 בניינים ב-21 אלף מ"ר ורק על בניין אחד יש את הבעייה הזאת?

מלי פולישוק: אחרים לא הגישו.

מאיר אלוואיל: בניין אחד מתוך 7 בניינים.

מיטל להבי: מה שטח המגרש שלו?

מאיר אלוואיל: זה 21 לחלק ל-7, בערך 3 דונם.

ראובן לדיאנסקי: אפשר לקבל החלטה, שאנחנו מקבלים את ההמלצה, אבל ההחלטה של הוועדה תיכנס לתוקף בעוד 7 ימים, אם ב-7 ימים הקרובים, היזם יבוא בדברים עם הצוות המקצועי, על 2 הדברים ששוחחו עליהם.

אלנה דודידון: יש הרבה מתנגדים לפתרון הזה, אם אתם מבקשים עכשיו פתרון אני צריכה לזמן את הצדדים.

ראובן לדיאנסקי: אני אומר שכרגע חוות הדעת היא לא לתת היתר, אני אומר שאתם אמרתם שדיברתם עם היזם כמה פעמים.

אלנה דודידון: הוא אמר שהוא לא מוכן לכופר, הוא לא מסכים עם חוות הדעת של צוות התכנון, כיוון שהוא רוצה ללכת לוועדת ערר.

מיטל להבי: אני הבנתי שהמתנגדים רוצים ללכת לפינוי בינוי.

אביגדור פריד: היום הוא ביקש מרתף אחד, אם הוא יקבל הוא יצטרך לרדת עוד מרתף וכנראה בחשבון שלו מול בעלי הדירות.

מלי פולישוק: הוא סומך על ועדת הערר.

אלחנן זבולון: חוות דעת, פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0008 מתאריך 07/05/2025

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. פתרון החנייה המוצע להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על המגרש (שמכיל 7 בניינים) והסדרת 21 מ"ח במקומם, הינו בניגוד להמלצת צוות התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות.

פתרון המבוקש העשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של תב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החנייה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.

2. מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את קווי הבנייה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.

3. המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש, בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן לאשר מטבחוניים על מרפסות הגג).

4. חישוב השטחים אינו תקין:

- שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.

- שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.

חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

אלנה דודידון: הבקשה אחרי וועדת ערר.

אלחנן זבולון: למה?

אלנה דודידון: הבקשה אחרי ועדת ערר, הגישו תוכנית מתוקנת, המלצה של ועדה מקומית היא לא לאשר את הבקשה לעיבוי. על החלקה יש 7 בניינים, ואנחנו בדעה שצריך תב"ע. העיבוי כולל הקמת מרתף שממוקם על 28 מקומות חנייה קיימים, ו-4 מהם שייכים לבניין הסמוך ובניין הביצוע תהיה פגיעה, והכוונה שלהם להחזיר את 4 מקומות חנייה למקומם. צריכים לבדוק חוות דעת נוספת של מכון הרישוי.

אודי כרמלי: אני מניח שהבניין הסמוך יתנגד, אם לוקחים לו 4 מקומות חנייה, יש היתכנות קניינית, צריך הסדרה ביניהם. שיהיה פתרון ראוי.

עמ' 55
מידע: 23-01115 רישוי: 24-1533 ת.בניין: 2118-031

אלחנן זבולון: לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0963	תאריך הגשה	19/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	רקנאטי ליאון 10	שכונה	אפקה	
גוש/חלקה	6628/822	תיק בניין	0944-010	
מס' תב"ע	828ג, תמ"א/1, תמ"א/60, תת"ל/101ב	שטח המגרש	2,373.72	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גילי שטיינר	ברזאני משה 7, תל אביב - יפו 6939546
בעל זכות בנכס	גילי שטיינר	ברזאני משה 7, תל אביב - יפו 6939546
עורך ראשי	אליסה אטלסוב	הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044
מתכנן שלד	דורון ויץ	הזוהר 8, שוהם 6082157
מיופה כח מטעם המבקש	יגיל טבנצ'יק	כנרת 5, בני ברק 5126237

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומת חדרי היציאה לגג, והקמת 60 מרפסות חדשות בקומות 1-15, בולטות, מקורות ופתוחות, (אחת מהן ללא גישה, בדירה מס' 3), בחזית הקדמית-מערבית ובחזית האחורית-מזרחית (בתוך קווי הבניין המותרים), בשטח הגדול מ-12 מ"ר כל אחת, בבניין קיים למגורים בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומה תחתונה גלויה חלקית, עבור 60 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש, הגובל בשצ"פ (מכיוון דרום ומזרח), קיים בניין למגורים, בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת וקומה תחתונה גלויה חלקית, המשותפת ל-3 מגרשים (ברח' רקנאטי לאון, 10, 12, 14) שמשמשת למקלט וחניה, עבור סה"כ 60 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1-163	1978	הקמת בניין חדש בן 14 קומות ו-2 קומת גג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, עבור סה"כ 60 יח"ד
		1-179	1987	הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל הדירה דרום-מערבית קיימת בקומה העליונה עם מהלך מדרגות פנימי ומעלית בשטח של 23 מ"ר, מרפסת גג ובריכה
		1-7	1986	הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל דירה צפון-מזרחית קיימת בקומה העליונה עם מהלך מדרגות פנימי ומרפסת גג
18-1579	01/11/2018	20-0796	15/11/2020	שינויים ותוספת בניה בדירת דופלקס דרום-מערבית קיימת בקומות 15-16, הכוללים שינויים

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				פנימיים בתחום הדירה, הקמת מעלית פנימית,הגדלת חדר יציאה לגג, הקמת בריכת שחיה בתחום הגג העליון
24-1804	25/12/2024			שינויים ותוספת בניה בתחום קומה תחתונה קיימת בבניין קיים בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומה תחתונה גלויה חלקית המיועדת לחניה, עבור סה"כ 60 יח"ד, הכוללים הסדרת לובי קומתי (הפונה לעורף המגרש) על ידי סגירת שטח פתוח באמצעות ויטרינות זכוכית

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 60 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 58 בעלי זכות בנכס (96.7% מבעלי הזכות). נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות. הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 21.11.2024) פטור נדרש הסדר קרקע מתוקף תת"ל/101ב, ביצוע באחריות נת"ע. נכסים - (ע"י שירה כהן 08.12.2024) המלצה לתת היתר חלקה 822 בגוש 6628 בבעלות פרטית. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה .
--

מרפסות - התאמה להנחיות המרחביות | תקנות החוק | תכנית 828ג | אזור מגורים ג' מיוחד

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	2,609 מ"ר		
קו בניין	קדמי מערבי: 10 מטר	המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים	
קו בניין	אחורי מזרחי לשצ"פ: 5 מטר	המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים	
קו בניין	צדדי צפוני: 3 מטר	ללא שינוי מהקיים בהיתר	
קו בניין	צדדי דרומי: 3 מטר	ללא שינוי מהקיים בהיתר	
מרפסות	שטח: עד 14 מ"ר לדירה ובממוצע לא עיעלה על 12	המרפסות בקומות 1-14: 14.43 מ"ר למרפסת סה"כ עבור 56 מרפסות 808.08 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ עבור 60 מרפסות: 720 מ"ר	המרפסות בקומה 15: 14.6 מ"ר למרפסת סה"כ עבור 4 מרפסות 58.4 מ"ר סה"כ שטח 60 מרפסות: 866.48 מ"ר (לא כולל מרפסת בדירה 3 שלא משתתפת בבקשה)	146.48 מ"ר (5.64%) המבוקשים בהקלה של 6% (המהווים 156.54 שניתן להמליץ לאשר. יש לציין שהסך המבוקש בהקלה לא כולל את שטח המרפסת שלא משתתפת, אך ניתן לאשר את המבוקש מאחר ויתרת השטחים מספקת (מתוך ההקלה של 6%) במידה ובעתיד תבוקש השמשות המרפסת הנ"ל.
התאמה לבינוי ברחוב	בהתאמה למרפסות הקיימות בניין השכן מצפון בכתובת רקנאטי 14: -מרפסות תלויות ללא עמודים -מעקה זכוכית	-תואם -תואם	
התאמת הבינוי להנחיות המרחביות	המרפסות תהיינה חופפות וזרות בליטת המרפסות ממישור חזית הבניין תהיה זהה לכל גובה טור המרפסות הבינוי יותאם לבינוי הקיים ברחוב בקומה העליונה ניתן לתכנן מרפסת שאורכה אינו זהה למרפסות התחתונות ובלבד שאורכה לא יעלה על 2/3 (66%) מאורך חזית הבניין	-תואם -תואם -תואם -תואם המרפסות מוצעות לאורך 17 מטרים מתוך חזית בניין באורך של 27.20 מטרים (62.5%)	
חזיתות	סילוק המזגנים מחזיתות הבניינים הסדרת מסתורים חדשים	-תואם -תואם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	מצללה: עד 1/3 משח מרפסת הגג, ובנסיגה של 1.2 מטרים ממעקה הגג	מוצעת מצללה במרפסת הגג הצפון מזרחית בשטח של כ-19 מ"ר מתוך שטח גג של כ-95 מ"ר (20%). המצללה מוצעת בנסיגה של 1.2 מטרים.	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 284 % מותרים, לצורך שיפור תכנון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של כ-157 מ"ר (כ-5.6%) מעבר לשטח המותר.

תאריך הודעה אחרונה: 29/04/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.11.2024)
פטור
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה להקמת 60 מרפסות חדשות בקומות 1-15, בולטות, מקורות ופתוחות, (אחת מהן ללא גישה, בדירה מס' 3), בבניין קיים למגורים בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומה תחתונה גלויה חלקית, עבור 60 יח"ד.
- בקומת חדרי היציאה לגג: הסדרת מצללה במרפסת הגג הצפון-מזרחית.

בתוספת ההקלה הבאה:

- תוספת של כ-157 מ"ר (כ-5.6%) מעבר לשטח המותר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	*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.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ לבניין (בזמן עבודות הבניה) בהתאם להוראות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפי השיפוץ המופיעים בהנחיות המרחביות.
2	השלמת 15 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
3	הריסה בפועל של כל הבניה הקימת ללא היתר בקומת חדרי היציאה לגג. ככל ויוצא היתר המסדיר את הבניה בקומה, ההאתמה תיבחן למולו.
3	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026:

- לאשר את הבקשה להקמת 60 מרפסות חדשות בקומות 1-15, בולטות, מקורות ופתוחות, (אחת מהן ללא גישה, בדירה מס' 3), בבניין קיים למגורים בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומה תחתונה גלויה חלקית, עבור 60 יח"ד.
- בקומת חדרי היציאה לגג: הסדרת מצללה במרפסת הגג הצפון-מזרחית.

בתוספת ההקלה הבאה:

- תוספת של כ-157 מ"ר (כ-5.6%) מעבר לשטח המותר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

עמ' 61

מידע: 23-02070 רישוי: 25-0963 ת.בניין: 0944-010

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת התחייבות לשיפוץ בהתאם לסיעיפי ההנחיות המרחביות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	*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.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ לבניין (בזמן עבודות הבניה) בהתאם להוראות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפי השיפוץ המופיעים בהנחיות המרחביות. השלמת 15 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
2	הריסה בפועל של כל הבניה הקימת ללא היתר בקומת חדרי היציאה לגג. ככל ויוצא היתר המסדיר את הבניה בקומה, ההאתמה תיבחן למולו.
3	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0054	תאריך הגשה	05/01/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	ארנון 23	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6968/39	תיק בניין	0104-023
מס' תב"ע	1,9077, 58, 3616, 2710 ע	שטח המגרש	438.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אראלה בורנשטיין	שדרות בן גוריון 8, תל אביב - יפו 6345408
מבקש	מיכאל זקס	יונה הנביא 21, תל אביב - יפו 6330221
מבקש	יעל ברורמן	הרימון 20, תל אביב - יפו 6492520
מבקש	יער הלבנון בע"מ	יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	אראלה בורנשטיין	שדרות בן גוריון 8, תל אביב - יפו 6345408
בעל זכות בנכס	יעל ברורמן	הרימון 20, תל אביב - יפו 6492520
בעל זכות בנכס	יער הלבנון בע"מ	יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
עורך ראשי	יעל ברורמן	הרימון 20, תל אביב - יפו 6492520
מתכנן שלד	יובל ארזוני	גולדה מאיר 7, חדרה 3840507
מיופה כח מטעם המבקש	אהוד מררי	יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית על מנת לתקן טעות סופר בתוכן מהות דראפט הבקשה שאושרה במסגרת החלטת הוועדה המקומית מיום 20/12/2023.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה הנדונה הוגשה במקור עם פתרון חניה של מתקן חניה אוטומטי אך לאחר שהובהר לעורכת הבקשה עוד במסגרת פגישות ייעוץ מוקדמות כי לא ניתן ברמה התכנונית, להמליץ על פתרון חניה במגרש, בוטל מתקן החניה האוטומטי ונקבעה השתתפות בקרן חניה עבור מילוי התקן הנדרש, בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחניה של מכון הרישוי.

לאחר טעינת בקשה מתוקנת ללא תכנון של מתקן חניה אוטומטי, נותרה במהות הדראפט, התייחסות מילולית עבור תכנון של מתקן חניה אוטומטי במהות הבקשה, כמפורט: "בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות ומעלון רכב עבור מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 12.45 מ' הממוקם במרווח צדדי דרומי, עבור 11 מקומות חניה עם גישה מרחוב ארנון."

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 20/12/2023, לעדכן בתוכן מהות דראפט הבקשה, כמפורט: "בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות."

דרפט קודם

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון המכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד), הכוללים:

- הקמת 2 קומות מרתף המכילים:
- בקומת מרתף 1-: שטחים נלווים ל-2 יח"ד בקומת הקרקע, הכוללות (כל אחת): חדר משחקים וממ"ד, חדר אופניים וחללים טכניים.
- בקומת מרתף 2-: מחסנים דירתיים ומשותפים, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית בדירות הקיימות הכוללים: ביטול גרם מדרגות פנימי באגף צפוני, הסדרת לובי כניסה והרחבת שטחי דירות קיימות.
- בקומה 1: השוואת מפלס האגף הצפוני לדרומי ושינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הסדרת יחידת דיור חדשה עם ממ"ד באגף צפוני וממ"ד נוסף לדירה קיימת באגף דרומי.
- בקומה 2: השלמת הקומה בהיקף הקומות שמתחת, הוספת יח"ד אחת חדשה עם ממ"ד באגף צפוני, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירה קיימת באגף דרומי בתוספת ממ"ד.
- בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 3 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
- קומה 4 חלקית חדשה המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד ומפלס עליון של דירת דופלקס (דירה 7) עם מדרגות פנימיות בין מפלסים, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות ומעלון רכב עבור מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 12.45 מ' הממוקם במרווח צדדי דרומי, עבור 11 מקומות חניה עם גישה מרחוב ארנון.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 9 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון ומכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ בבניין: 4 יח"ד).

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1929	79		איחוד 2 מגרשים שכנים והקמת בניין בן קומה אחת ובו 2 יח"ד.
1936	816		תוספת חדר מדרגות וקומה א' ובה יח"ד אחת באגף הדרומי של המבנה.
1936	1239		השלמת קומה א' ותוספת קומה ב' חלקית עבור יח"ד אחת באגף הדרומי של

שנה	היתר	שנה	בקשה
			המבנה.
1945	415		סגירת חדר כביסה על גג קומה ב' באגף הדרומי של המבנה.
1950	503		הקמת קומה ג' ובה יח"ד אחת, וחדר יציאה לגג בקומה ד' באגף הדרומי של המבנה.
1960	541		הרחבת קומות א' ו-ב'.
1962	349		הרחבת קומה א'.
1992	3-920867		הרחבת קומות א'-ג' ותוספת חדר מדרגות לבניין באגף הדרומי של המבנה. - היתר לא מומש.
2000	3-200243		תוספת מעלית חיצונית בחזית צדדית מערבית באגף הצפוני של המבנה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 4 בעלים, מפרט הבקשה חתום ע"י כל בעלי הזכויות וכן ע"י נציג מבקש הבקשה.

תוספות ושינויים - רובע 3 אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות וקומת גג חלקית.	4 קומות וקומת גג חלקית.	ראה הערה מס' 1
זכויות בנייה:			
ב-3 הקומות הקיימות: (קרקע, 1, 2):	לפי תכנית 3616 א': עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (בכפוף למתן פתרון מיגון ע"פ חוק).	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחבים מוגנים לדירות בקומות 1-2).	
בקומת התוספת (4):	לפי תכנית 3616 א': בקונטור הקומה המורחבת.	לפי תכנית 3616 א': בקונטור הקומה המורחבת.	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרח' ארנון:	4.00 מ'.	2.45 מ'.	1.55 (קיים + חיזוק).
קדמי צפוני לשד' בן גוריון:	4.00 מ'.	4.00 מ'.	
צדדי דרומי:	3.00 מ'.	2.54 מ'.	0.46 (קיים + חיזוק).
צדדי מערבי:	3.00 מ'.	0.64 מ' - 1.77 מ'.	2.36 מ' - 1.23 מ' (קיים +

עמ' 65

מידע: 20-02147 רישוי: 23-0054 ת.בניין: 0104-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			חיזוק).
קווי בניין לממ"דים: לצד מזרח: לצד מערב:	2.00 מ'. 2.00 מ'.	2.00 מ'. 2.00 מ'.	
מספר יחידות דיור: 3- הקומות המותרות לפי תכנית ראשית: בקומת התוספת (קומה 3): בקומת הגג: סה"כ:	לפי תכנית 58: 7 יח"ד. 2 יח"ד בהתאם לקומה טיפוסית. 2 יח"ד (לפי מקדם 70). 11 יח"ד.	6 יח"ד. 2 יח"ד. 1 יח"ד. 9 יח"ד.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40 מ'.	בקומות התוספת: 3.40 מ', כגובה קומה טיפוסית.	
מרפסות: הבלטה בתחום אזור ההכרזה: חזית קדמית לרחוב בן גוריון: חזית קדמית לרחוב ארנון: שטח:	בקומת ההשלמה (קומה 2) וקומת התוספת (קומה 3): בחזיתות קדמיות הבלטת מרפסות בקונטור המרפסות בקומות הקיימות. עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקווי בניין ובלבד ששטחן הממוצע של	בקומת ההשלמה (קומה 2) וקומת התוספת (קומה 3): מוצעות בחזיתות קדמיות הבלטת מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות הקיימות בקומות שמתחת 0.64 מ'. 2.51 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור ובשטח הממוצע של 12 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית.	0.91 ניתן להמליץ עקב תוואי מרפסות קיימות בקומות שמתחת.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סגירת מרפסות: תוספת מרפסות בתחום אזור ההכרזה:	כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף. בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בקומות הקיימות מוצעת באגף הצפוני לרחוב בן גוריון סגירה קלה בקו בניין קדמי לכל גובה האגף, למעט חלקי המרפסות הזיזיות החורגות מעבר לקו הבניין הקדמי. בקומת התוספת מוצעות בחזיתות קדמיות מרפסות מקורות ופתוחות בתוואי המרפסות שבקומות שמתחת.	
מסתורי כביסה: בקומת התוספת:	כל יחד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	הוצג פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות החדשות בקומת התוספת תוך מתן פתרון אחיד בחזית צדדית מערבית, כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות) בתחום מסתורי מתוכננים בחזיתות צדדיות וע"ג גג עליון.	
בנייה על הגג: שטח: נסיגה לחזית קדמית ברח' בן גוריון: לחזית קדמית ברח' ארנון: גובה הבנייה ברוטו, (כולל)	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר. 3.0 מ' מקו חזית המרפסות הקיימות – לפי סעיף 4.1.3 ב'8א' בהוראות התכנית. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	ע"פ מדידה גרפית: 162 מ"ר/230 מ"ר = 70% מקונטור הקומה שמתחתיה. 3.90 מ'. 1.20 מ'. 1.30 מ' (ר' גם הערה מס' 2) 4.50 מ'.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מתקנים טכניים: בינוי:	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות המעלית. הבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	5.00 מ'. מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה אליהם באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.	
מצללה: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	1.35 מ' ממעקה הגג הצפוני והמזרחי. 3.00 מ'.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: בקומות הקיימות: בקומות התוספת: קומת גג חלקית חדשה:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק. שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'. בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב בהתאם להנחיות העיצוב בהתאם להנחיות העיצוב בהתאם להנחיות העיצוב בהתאם להנחיות העיצוב בהתאם להנחיות העיצוב	
גובה קומות :	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם להנחיות העיצוב (ר' גם התייחסות לעיל בדראפט)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות:	בבניין קיים יישמר מופע כללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים. מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	גמר טיח אקרילי בגוון בהיר, בהתאם להנחיות העיצוב.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1, 3616א):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות מרתף. בהתאם להוראות התכנית.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות). לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב- 2 קומות תחתונות).	בקומה 1:- 3.35 מ'. בקומה 2:- 3.30 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	2 קומות מרתף המכילים: בקומת מרתף 1:- שטחים נלווים ל- 2 יח"ד בקומת הקרקע, הכוללות (כל אחת): חדר משחקים וממ"ד, חדר אופניים??? וחללים טכניים. בקומת מרתף 2:- מחסנים דירתיים וציבוריים, מאגר מים וחדר משאבות.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (9) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	בקומה 2- מתוכננים 2 מחסנים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר (כל אחד)	
שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטחים נלווים לשתי יח"ד מתוכננות בקומת הקרקע, אשר שטחם כשטח הדירות, בהתאם להוראות התכנית.	
גישה	יותר חיבור פנימי בלבד	מוצע חיבור לשטחים נלווים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לשטח נלווה:	למגורים.	של יחידות דיור בקומת הקרקע באמצעות גרמי מדרגות פנימיים.	
תכנית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616\א3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים.	ע"פ מדידה גרפית, שטח תכנית המרתף הינו 366 מ"ר, המהווים 82% משטח המגרש (445 מ"ר). שטח החלחול המוצע הינו 18% משטח המגרש, בהתאם להוראות התכנית.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	חדרי שירותים פנימיים (בדירות קיימות + חדשות) מוצעים עם פתרון אזור טבעי בהתאם למותר.
שטח המצללה	כן	מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית צפונית ששטחה כ-23 מ"ר בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.
פיתוח שטח /גדרות	כן	הוצגה פריסת גדרות חלקית, לפיה: גובה גדר לחזית קדמית הפונה לרחוב ארנון הינה עד 0.70 מ' וללא שינוי בגדר קדמית קיימת הפונה לשדרות בן גוריון. בגבולות המגרש הצדדים גדר קיימת בגובה 2.0 מ'.
מפלס כניסה קובעת	כן	בהתאמה לקיים - ללא שינוי

הערות נוספות:

1. הבניין נשוא הבקשה בנוי בשני אגפים כמפורט: אגף צפוני בן 2 קומות הפונה לשד' בן גוריון, ואגף דרומי בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון. לפי סעיף 12.ב.4.1.3 בהוראות תכנית 3616' התקפה, נקבע כי לבניינים קיימים שמס' הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר ע"פ התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר בין היתר השלמת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת, בתכנית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת ע"פ תכנית רובע 3. במסגרת הבקשה מוצעת השלמת מס' הקומות באגף הצפוני ל-3 קומות (בהתאם למס' הקומות המותר לפי תכנית 58), בנוסף למס' קומות התוספת המבוקשות מכוח תכנית רובע 3. 2. נוכח תצורת המגרש, עלתה השאלה האם ניתן לראותו כמגרש פינתי ולהכיל עליו את הנסיגות המותרות בקומת הגג החלקית המבוקשת לפי סעיף 4.1.3 ב'48' בהוראות תוכנית 3616' (קרי נסיגה מינימלית של 3.00 מ' מחזית שדרות בן גוריון ונסיגה מינימלית של 1.20 מ' מחזית ארנון). ביום 11/08/2022 התקבלה חוות דעת מטעם מחלקת תכנון עיר מרכז לפיה: "לאחר בחינה נוספת של הסוגיה חוות דעתנו במקרה זה, כי ניתן להכיל את סעיף 4.1.3 ב'48' בהוראות תוכנית 3616' גם על מבנים בעלי שתי חזיתות קדמיות שאינם במגרשים פינתיים." 3. טרם קליטת הבקשה במערכת הרישוי, התקיימו בצוות הרישוי 5 פגישות ייעוץ מוקדמות עם עורכת הבקשה בתאריכים: 17/01/2021, 19/12/2021, 05/04/2022, 02/08/2022, 06/12/2022.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.11.2023

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 19.11.23

עמ' 70

מידע: 20-02147 רישוי: 23-0054 ת.בניין: 0104-023

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) לבניין עם 4 יחידות הקיימות שמרחיבים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת

=====

במגרש הבנוי לא ניתן לתכנן מקומות החניה הדרושים, לכן הפתרון יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה:

=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **6** 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 (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 14.03.2023

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית שהוטענה במגירה ב-9.3.23:

בית משותף ובו 9 דירות. פתרון אשפה באמצעות מסור אשפה ברוחב 290 ס"מ ובו:

2 מכלים ירוקים בנפח 360 ליטר כל אחד

1 מכל כחול בנפח 360 ליטר

1 מכל כתום בנפח 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 07.12.2023

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

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

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 14.03.2023

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה ב-9.3.23

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 22.12.2022

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

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	12.00	40.00	49.00	שימור	18,094.00
2	פיקוס השדרות	5.00	30.00	43.00	שימור	10,451.00
3	זית אירופי	8.00	30.00	32.00	שימור	8,746.00
4	פיקוס השדרות	10.00	30.50	40.00	שימור	6,782.00
5	פיקוס בנימינה	5.00	20.00	20.00	שימור	1,206.00

עמ' 71

מידע: 20-02147 רישוי: 23-0054 ת.בניין: 0104-023

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	פיקוס בנימינה	9.00	20.00	36.00	שימור	2,930.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 04.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י טל נחשון 04.01.2023)

המלצה לתת היתר

מאגף נכסים אין מניעה לאשר את הבקשה

תנאי לקבלת היתר:

הטענת תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים במגירה 2000

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 03.01.2023)

המלצה לתת היתר

קיבלתי למייל את הקבצים - רק אישור קונס' נמצא במוצג 8000
בגלל שהתיק פג תוקף, מאשר על סמך המייל והכנסתי תנאי לקבלת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 22.12.2022)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

5. הצהרת מהנדס

לבדיקתך אודה,

נדב

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 - ארנון 23

גוש: 6968, חלקה: 39 - אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו לבדיקה בתאריך 21/12/2022.

המבקשים הם בורגשטיין אריאלה, זקס מיכאל, ברוורמן יעל, וחברת יער הלבנון בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס יובל ארזוני.

מדובר בבנין קיים בן 3 קומות. הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

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

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

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון המכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 9 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום
6	הטענת תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2023-0022 מתאריך 20/12/2023**

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון המכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).**

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 9 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. **לאשר פתרון חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכ"ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום
6	הטענת תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 3. 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.

#	תנאי
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

שמעון ברנשטיין: תיקון טעות סופר, לגבי הפתרון חנייה של מתקן חנייה, לא מתכננים פתרון חנייה כלל, מאחר שמדובר בבניין קיים באזור ההכרזה, יש מרפסות קנים תקן חנייה, נשארה המילה חנייה במהות הבקשה ובהחלטה.

אלחנן זבולון: חוות דעת בעמוד 65.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

עמ' 76

מידע: 20-02147 רישוי: 23-0054 ת.בניין: 0104-023

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 20/12/2023, לעדכן בתוכן מהות דראפט הבקשה, כמפורט: "בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות."

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	25-1078	תאריך הגשה	10/06/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	בן עזרא 10	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6215/292	תיק בניין	0270-010
מס' תב"ע	3616 א, 58, 9077 ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	520.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ	אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704
בעל זכות בנכס	מעון אבן עזרא 10 בע"מ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	מורן בן זיו	אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים כלפי היתר 23-1246 מ 10/10/2024, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד, הכוללים:
מרתף: ביטול מתקן חניה אוטומטי בן 3 מפלסים עבור 17 מקומות חניה ושינוי מיקום מאגר מים, חדר משאבות וחדר חשמל.
גג עליון: שינוי קונטור הבריכה והזזת ח.משאבות לבריכה.

מצב קיים:

טרם התחילו לבנות

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
16-1530	11/09/2016	17-0708	13/09/2017	שימוש חורג לצמיתות להיתר מחדר הסקה בקומת המרתף למשרד למקצוע חופשי
21-1424	28/10/2021	23-1246	10/10/2024	חיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 11 יח"ד, הכוללים: -בכל קומות המרתף: תוספת מתקן חנייה אוטומטי מתרומם בן 3 מפלסים בעומק 8.89 מ' עבור 16 מקומות חניה לרכב עם גישה למפלס עליון ותחתון באמצעות גרם המדרגות למרתף ממפלס הקרקע. הגישה בין המפלסים באמצעות סולם.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				-בקומת המרתף התחתונה) מפלס -8.26: חדר משאבות ומאגר מים. -בקומת הקרקע: סגירת קומת העמודים ע"י הרחבת דירה קדמית ודירה עורפית והוספת חדר אשפה ונישה בקומת המרתף העליונה (-3.22): תוספת חדר חשמל למקלט ומשרד קיים. לגז + מחסן פרטי. הריסת חריגת בנייה בחזית הצפונית. לרבות גג אסבסט המקרה את התוספת הבלתי חוקית. -בקומות הקיימות (א'-ג'): הרחבת יח"ד דרומיות קיימות, סגירת מרפסות קדמיות שקועות למחצה בקו המרפסת, סגירת מרפסות צד צפוניות בסגירה קלה, סגירת מרפסת עורפיות בויטרינה ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות בעורף הבניין. -על הגג הקיים) קומה ד': הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד לכ"א, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין ומרפסת סגורה בעורף הבניין. -בקומת הגג החלקית החדשה) קומה ה': 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד, מרפסות גג קדמיות צמודות המקורות ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום ומרפסת גג עורפית צמודה ליח"ד דרומית. -על הגג העליון: מערכות סולאריות וגנרטור בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם מדרגות הכללי של הבניין וגג פרטי עם בריכה וגישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. -בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. -בחצר: שינויים בפיתוח השטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות פנימיות, נישא לחשמל בגבול מגרש צדדי צפוני ונישה למים בגבול מגרש קדמי. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות ו 5 יח"ד חדשות).

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות של חברת "מעון אבן עזרא בע"מ" ובחכירה של 12 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה, מר מורן זיו, וחותרת החברה בהתאם לפרוטוקול חברה חתום וכן ע"י מיופה כוחם של החברה בעלת הזכות בנכס וכן של 10 חוכרים, עו"ד לוזון עמוס, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים וע"י החוכרים. **והתקבלו התנגדויות.**

המתנגדים חתמו על הבקשה ע"י מיופה כח שלהם.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1- קיים	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ח.משאבות מקלט משרד	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	X		
בריכות שחיה	X		

הערות נוספות:

1. ניתן לאשר קונטור בריכה חדש בהתאם לנסיגות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	אופיר שרון - בן עזרא 10, תל אביב - יפו 6424612	1. לא נשלח הודעות. 2. אין כל הצדקה לאישור פרויקט תמ"א 38 בהיעדר פתרונות חניה.
2	יניב דגן - בן עזרא 10, תל אביב - יפו 6424612	1. לא נשלח הודעות. 2. אין כל הצדקה לאישור פרויקט תמ"א 38 בהיעדר פתרונות חניה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא נשלח הודעות, שכן חתמתם על הבקשה ע"י מיופה כח שלכם. 2. תוספת חניה היא רשות לדירות קיימות וחובה לדירות חדשות. נראה שההתנגדות הינה קניינית ועל כן, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
2	1. לא נשלח הודעות, שכן חתמתם על הבקשה ע"י מיופה כח שלכם. 2. תוספת חניה היא רשות לדירות קיימות וחובה לדירות חדשות. נראה שההתנגדות הינה קניינית ועל כן, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 08.01.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 07.01.2026
חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 25/03/2025:

הבקשה כוללת:

ביטול מתקן חניה אוטומטי בן 3 מפלסים עבור 17 מקומות חניה שאושר בהיתר מס' 1246-23.

חוות דעת:

להלן נימוקים לבקשת ביטול מתקן חניה המפורטים במסמכים החתומים על ידי מתכנן תנועה ומהנדס בניין שמצורפים למוצג 2500:

1. **שינוי תנאי קרקע ומי תהום** - בעקבות עבודות הרכבת הקלה באזור, חלה עלייה משמעותית במפלס מי התהום, שינוי מהותי שלא היה קיים או צפוי בעת הגשת הבקשה המקורית לפני כשש שנים, ואשר משפיע באופן ישיר על היתכנות החפירה והקמת מתקן החניה.
2. **השפעת הרכבת הקלה ונגישות תחבורתית** - הפרויקט ממוקם בסמיכות גבוהה לקווי הרכבת הקלה - הקו הירוק והקו הסגול, במרחק של כ- 180 מטרים בלבד נגישות זו לא הייתה ברורה או מגובשת במועד הגשת הבקשה המקורית, ומהווה כיום שינוי נסיבות מהותי.
3. **התאמה למדיניות העירונית** המעודדת הפחתת חניות במרכז העיר ובאזורים עתירי תחבורה ציבורית. בהתאם לאמור לעיל מכון הרישוי ממליץ פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה עבור 5 מקומות חניה שנדרשו על פי התקן בהיתר 1246-23 לתוספת 5 יחידות דיור בבניין הקיים.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 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 במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס כינורי	15.00	30.00	6.00	שימור	4,069.44
2	פיקוס כינורי	15.00	32.00	6.00	שימור	4,521.60
3	גרווילאה חסונה	18.00	34.00	4.00	שימור	5,226.96
4	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	18.00	40.00	3.00	שימור	9,646.08
5	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	18.00	60.00	4.00	שימור	21,703.68
6	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	18.00	45.00	4.00	שימור	9,156.24
7	פלפלון בכות	10.00	45.00	6.00	שימור	6,867.18
8	טבטיה הרדופית	10.00	20.00	6.00	שימור	904.32

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 18.05.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח.
בניין המאושר בהיתר המקורי מס' 1246-23, טרם התחילו לבנות.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 08.05.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1246-23 מ 10/10/2024, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד, הכוללים:
מרתף: ביטול מתקן חניה אוטומטי בן 3 מפלסים עבור 17 מקומות חניה ושינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות וחדר חשמל.
גג עליון: שינוי קונטור הבריקה והזזת ח.משאבות לבריקה.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של כל בעלי הזכות בנכס ולכן לא נדרש לשלוח הודעות, ואין מניע תכנוני לביטול מרתף החניה. לכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

3. לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריקה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של 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	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-1246 מ 10/10/2024, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד, הכוללים:
מרתף: ביטול מתקן חניה אוטומטי בן 3 מפלסים עבור 17 מקומות חניה ושינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות וחדר חשמל.
גג עליון: שינוי קונטור הבריכה והזזת ח.משאבות לבריכה.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של כל בעלי הזכות בנכס ולכן לא נדרש לשלוח הודעות, ואין מניע תכנוני לביטול מרתף החניה. לכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

3. לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.

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	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של 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	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0016	תאריך הגשה	03/01/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	דיזנגוף 286	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6959/81	תיק בניין	0187-286
מס' תב"ע	3616, 2710, 58, 86, 1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	448.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדלר את שכטר דיזינגוף 286 בע"מ	המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503
בעל זכות בנכס	דור חריף	דיזנגוף 286, תל אביב - יפו 6311724
עורך ראשי	יהונתן שטיין	שלם 3, רמת גן 52215
מתכנן שלד	יהושוע ורון	ההגנה 118, רעננה 4331127
מיופה כח מטעם המבקש	אדריאנה שכטר בעלי זכויות באמצעות	א.ת. ברקן 400, א.ת. ברקן 4482100
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוברטו אלמליח	הראשונים 8, רמת גן 5250210

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית, לצורך עדכון חוות דעת תחנת תנועה וחניה - מכון הרישוי עבור תיקון טעות חישוב במאזן החניה שהוגש ע"י עורך הבקשה בעת הגשת הבקשה.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. הבקשה הנדונה אושרה במקור עם חוות מטעם תחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי עבור תקן חניה ל 10 יח"ד בהתאם למפורט בטבלת מאזן החניה שהעלה עורך הבקשה בעת הגשת הבקשה.
2. לאור טעות חישוב במאזן החניה שהוגש ע"י עורך הבקשה בעת הגשת הבקשה, ביום 03/06/2026 התקבלה חוות דעת מתקנת מטעם בוחנת תחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי (בהתאם לטבלת מאזן חניה מתוקנת שטען עורך הבקשה), כמפורט:
- הבקשה כוללת:
- תוספת 8 יחידות דיור למבנה מגורים קיים בשטח עד 120 מ"ר כל אחת
- דרישת התקן:
- 8 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקומות חניה לאופנועים
8 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
- מתוכנן:
- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
0 מקום חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים

עמ' 85

מידע: 23-00733 רישוי: 24-0016 ת.בניין: 0187-286

חסרים:

8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 8 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן (רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא (רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה (דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

הערה פנימית

הוחזר לדין לתיקון תקן ל 8 יח"ד ולא 10.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י שני פרץ)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 26/02/2025 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 03/06/2026, לעדכן את הסדר החניה עבור הבניין הנדון ולאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (שני פרץ)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד סך הכול, כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף (עבור משרד, חנות וקיוסק). השנויים ותוספות המבוקשים כוללים:

- בקומת מרתף (קיימת): הרחבת קומת המרתף ע"י הקמת מאגר מים, חדר משאבות ודרך מילוט מהמקלט, הקמת פיר מעלית ללא תחנת עצירה והוספת מבואה ודלת הדף עבור מקלט קיים.
 - בקומת קרקע (קיימת): שינויים בחזיתות, הרחבת הקומה בעורף המזרחי על ידי תוספת מגדל ממדים, לרבות מרחב מוגן מוסדי עבור משרד קיים בעורף הקומה. הוספת מחסן עבור משרד, שינויים בלובי כניסה למגורים לרבות החלפת מעלית ל- 4 נוסעים, הוספת ארונות למערכות משותפות לתפקוד הבניין.
 - בקומה קיימת 1 (עבור 2 יחידות דיור ויציע עבור מסחר): תוספת שטח ליח"ד קיימת בעורף הבניין עבור ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית העורפית;
 - בקומות הקיימות 2-3 (עבור 3 יח"ד בקומה, סה"כ 6 יח"ד): בכל קומה, תוספת ממ"ד ליח"ד עורפית, הוספת מסתור כביסה לכל יחידת דיור, תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין וסגירת מרפסות קיימות בחזית הקדמית ובחזיתות הצד ע"י ויטרינה;
 - על הגג הקיים קומה 4 עבור 3 יח"ד): השלמת הקומה לקומה מלאה הכוללת הרחבת שטח יח"ד עורפית קיימת הכוללת הוספת ממ"ד, תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין וסגירת מרפסות קיימות בחזית הקדמית ובחזיתות הצד ע"י ויטרינה.
 - בקומות 5-6 (חדשות): בכל קומה, הקמת 3 יחידות דיור (סך הכל 6 יח"ד) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה, תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין, ומרפסת סגורה ע"י ויטרינה בחזית הקדמית בהתאם לסגירה המוצעת בקומות הקיימות.
 - בקומת גג חלקית חדשה (קומה 7): הקמת 2 יחידות דיור חדשות הכוללות ממ"ד כ"א מסתור כביסה ויציא למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה;
 - על הגג: גישה לגג עליון מחדר המדרגות הכללי, גג משותף עבור מערכות סולאריות.
 - על המגרש: עקירות עצים, פיתוח שטח, הצמדת חצר בעורף המגרש ובמרווח צדדי למשרד בקומת הקרקע, הריסת נישת אשפה והקמתה מחדש, הקמת נישת לגמל מים, הקמת פתח גישה לחדר משאבות במרתף במפלס הפיתוח, סידור הגדרות בגבולות המגרש;
- סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, עבור 19 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 8 חדשות), משרד, חנות וקיוסק.

מצב קיים:

על המגרש בניין בן מבנה בן - 4 קומות, קומת קרקע מסחרית לכיוון רח' דיזנגוף, קומת ביניים, 2 קומות טיפוסיות, ודירת גג עבור 10 יחידות דיור קיימות, 2 שטחי מסחר ומשרד בקומת הקרקע. בהתאם למסמכים המצויים בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' - 474 משנת 1950 מבנה בן - 4 קומות, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, 2 קומות טיפוסיות, ודירת גג, בשנת 1952 בהיתר 940 נוסף קיוסק במעבר, בשנת 1986 הפיכת מחסן בקומת קרקע ל 3 משרדים ובשנת 1973 בהיתר 216 נסגרה מרפסת בקומת יציע בסניף הדואר.

המגרש גובל בחזית קדמית ברח' דיזנגוף (חזית מסחרית), רח' ראשי ולא באזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1950	474		הקמת מבנה בן - 4 קומות, קרקע מסחרית, קומת ביניים, 2 קומות טיפוסיות, ודירת גג עבור 10 יחידות דיור 2 יחידות מסחר ומשרד בקומת הקרקע.
1952	940		הוספת קיוסק במעבר, במרווח הצדדי דרומי.
1958	86		הפיכת מחסן בקומת קרקע ל 3 משרדים.

שנה	היתר	שנה	בקשה
1973	216		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 11 בעלי הזכות בנכס המהווים 85% לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות מתת חלקה 1 ותת חלקה 5.

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 3729,44 א'- רובע 3 רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	השלמת בנייה עד 7 קומות וקומות גג חלקית	7 קומות וקומות גג חלקית	
קווי בניין- קדמי לרחוב דיזנגוף ממערב:	4.00 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים)	3.68 מ' בזיקת הנאה קיים+ חיזוק.	
צדדי צפוני:	3.00 מ'	1.75 מ' קיים+ חיזוק.	
צדדי דרומי:	3.00 מ'	1.90 מ' קיים+ חיזוק.	
לאחור מזרחי:	5.00 מ'	5.04 מ'	
קווי בניין לממ"דים- לצד צפוני:	2.00 מ'	2.00 מ'.	
לאחור מזרחי:	3.00 מ'	3.00 מ'.	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן).	תוספת שטח עבור ממ"ד בכל הקומות ותוספת 8 מ"ר בכל הקומות בחזית העורף.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.	בהתאם להוראות התוכנית.	
מספר יחידות דיור בקומות הקיימות:	בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין יחושב מספר יח"ד מסך השטחים למגורים מחולק במקדם 65 בקומה 4: $3.7 = 242/65$ שהם 4 יח"ד כלומר ניתן להוסיף 2 יח"ד	חלוקה מחדש של קומה 4 לסה"כ 3 יח"ד, כלומר תוספת של 1 יח"ד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות התוספת: סה"כ: שטח יח"ד:	בקומה. מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק במקדם 65 $10.7 = 695.8 / 65$ כלומר בקומות 5-7 יותרו עד 11 יח"ד. 13 יח"ד. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ 47 מ"ר.	8 יח"ד. 9 יחזות דיור סה"כ. בהתאם למותר.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר 3.30 מ' ולא יעלה על 3.40 מ'	3.20 מ' בקומת התוספת. 3.15 בקומת גג חלקית. בהתאם למותר.	
מרפסות בקומות הקיימות-הבלטה: חזית קדמית לרחוב: חזית עורפית: שטח: שטח ממוצע: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. תוספת מרפסות:	1.60 מ' 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין הינו עד 12 מ"ר. מוצעת סגירת מרפסות בחזית קידמית ובחזיתות הצד ע"י ויטרינה לכל גובה האגף המרפסות בקומות הקיימות. בקומות הקיימות: בחזית צדדית מצפון ודרום סגירת מרפסות מבנייה קלה. לחזית עורפית מזרחית תוספת מרפסות חדשות פתוחות ומקורות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות התוספת-תוספת מרפסות:	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.	בקומות התוספת: מוצעת בחזית קדמית מרפסות סגורות ע"י חלונות הזזה לחזית עורפית מזרחית מרפסות פתוחות ומקורות, כל זה מעל תוואי מרפסות בקומות הקיימות שמתחת. בהתאם למותר.	
בנייה על הגג- שטח: נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים.	בהתאם למותר. 3.55 מ' 4.50 מ' 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית גישה לשטחים המשותפים מחדר המדרגות הכללי.	
מצללה על הגג- נסיגות ממעקה הגג: גובה:	לא יפחת מ - 1.20 מ'. גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	1.83 מ' בהתאם למותר. 2.90 מ' בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	הבלטה של 0.60 מ' מקו החיזוק.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי.	מוצעים מעבי מזגנים: - במסתורים אחידים.	

עמ' 90

מידע: 23-00733 רישוי: 24-0016 ת.בניין: 0187-286

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	- במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	- על הגג העליון.	
עיצוב החזית המסחרית:	החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/ סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.	חזית מסחרית קיימת בהיתר, מבוקש פתיחת החזית מסיגרה קשיחה למעל 80% סגירה שקופה.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קיימת קומת מרתף, מבוקש הרחבת המרתף.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.	בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקלט קיים בהיתר. תוספת חדר למאגר מים וחדר משאבות.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים.	בהתאם למדידה גרפית, בהתאם למותר.	

תקנות:

הערות	קנ"ל	תקנה
	כן	שטח המצללה
	כן	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
	כן	מרפסת
	כן	פיתוח שטח/ גדרות

הערות נוספות:

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד רג'ואן - ת.ד. 10078, תל אביב - יפו 6110002	בשמי ובשם 2 ילדי הילי רג'ואן שורק ושאל רג'ואן - בעלי הנכס תת חלקה 5: 1. אנו מגישים בזאת התנגדות לתוכנית שהוגשה מהסיבות הבאות אין בתוכנית המוגשת כל תוספת שטח הרחבת הדירה, שיפור מיגון או ממ"ד, או מרפסת ומסתור

#	מתנגדים	נימוק
		כביסה בניגוד בעלי דירות האחרות - שיחידותיהם גדלות לפי התוכנית כמו כן , הבניה מתוכננת פוגעת ומפריעה לשימוש בנכס ולנזק לבעלים. 2. כמו כן , ברצוני לציין כי 2 בעלי "מחסנים "בקומת הקרקע הפכו אותן לדירות גדולות ללא היתר בשטחים הציבוריים של הבניין כולל מרפסות ודירה אחת הפכה להיות דירת גן בתודה מראש ובברכה דוד.
2	מיכאל רבזין- מנהל הדירור הממשלתי - דיזנגוף 286, תל אביב - יפו 6311724	להלן עיקרי ההתנגדות: 1. היחדה בקומה הראשונה הוצגה כמסחרית ולא כיחדת דיור, לא הוצגה תוספת למיגון דירתי. 2. לא ניתנה הזדמנות ליזם לתיקון הבקשה כאמור בסעיף הקודם.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה נבחנה ונמצאה תואמת את התכנית החלה. 2. קיים היתר למחסנים שהפכו למשרדים, השימושים המבוקשים בקומת הקרקע בהתאם למותר בתכנית החלה.	מומלץ לא לקבל
2	1. מדובר בשטח המוגדר כיציע עבור יחידה מסחרית בקומת הקרקע לפי מפרט "בנק הדואר" כאמור בהתאם להוראות התכנית, ולא ניתן לאפשר לקומת יציע מסחרית שימוש למגורים, ככל שהיום קיימת שם דירה הרי זהו שימוש אסור הנוגד את היתר הבנייה המצוי בתיק הבניין, והנ"ל לא משוקף במפרט הבקשה. בבקשה זו מבוקש להסדיר את השימושים המותרים, שיפוץ וחיזוק החזיתות, והכול בהתאם להיתר מקורי למבנה, היתרי שינויים שיצאו לנכס והוראות התכנית החלה. במסגרת בקשה זו, קווי הבניין, הבנייה הקיימת מגבילים את אפשרויות התכנון והמבוקש ממצא את מירב זכויות הבנייה למקסימום האפשרי. הוצג פתרון מיגון ככל הניתן, כמו כן פיקוד העורף מאשר את המיגון המבוקש בבקרת התכן ולא בשלב זה. 2. ניתנה אפשרות לתקן את הבקשה ולהתאימה להוראות התכנית, בהתאם להערות שניתנו ע"י בוחן הרישוי.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 18.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.04.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית מה-31.3.24:
הבקשה כוללת : תוספת 10 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
10 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:
10 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים

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

המלצה :
=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.04.2024

בית משותף ובו 19 דירות ושטח מסחרי של כ-95 מ"ר. מוצג מסתור אשפה ובו 5 מכלים ירוקים ומכל אחד כתום של 360 ליטר כל אחד.
הוטען אישורו של אגף התברואה.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 24.07.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪1130.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.02.2024
מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי אדריכל מכון הרישוי.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.04.2022

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	12.00	20.00	8.00	כריתה	1,130.00

עמ' 93

מידע: 23-00733 רישוי: 24-0016 ת.בניין: 0187-286

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פלפלון דמוי אלה	7.00	16.00	6.00	כריתה	0.00
3	פיקוס השדרות	6.00	30.00	5.00	שימור	8,478.00
4	פיקוס השדרות	6.00	30.00	5.00	שימור	8,478.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אלכס ליסנסקי 27.08.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 12.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת ניהול לגמל מים - לא תקין הערה: גמל מים לא יכול להיות אחרי פילר חשמל רק לפני . יש השאיר חיבור מים באותו מקום
חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 20.11.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 81 בגוש 6959 בבעלות פרטית .

במגירה 100
סומן תחום זיקת ההנאה בתוכנית הקרקע ובחתכים .

סומנה גדר/קיר בקומת הקרקע ובחתכים בגבול חלקת השצ"פ .
צוין מלל "גובה 1.5" ע"ג הקיר/גדר המוצע .

במגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה .

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

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.08.2022)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף, בן 5 קומות המכיל 10 יח"ד, משרד, חנות וקיוסק.
סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, עבור 19 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 8 חדשות), משרד, קיוסק וחנות.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את ההתנגדות בחלקה שכן:

- המבוקש בהתאם למותר בתכנית החלה, לרבות תוספת ממ"דים, מסתורי כביסה ומרפסות.
- קיים היתר למחסנים שהפכו למשרדים, השימושים המבוקשים בקומת הקרקע בהתאם למותר בתכנית החלה.

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	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.
2	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: 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.
3	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	עמידה בדרישות רשות העתיקות מתאריך 13/01/2022
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1130.00.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור רשות העתיקות.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
4	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 12/01/23
6	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) הקמת גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ וקבלת אישור אגף הנכסים
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0004 מתאריך 26/02/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף, בן 5 קומות המכיל 10 יח"ד, משרד, חנות וקיוסק. סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, עבור 19 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 8 חדשות), משרד, קיוסק וחנות.
 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
 3. לדחות את ההתנגדות בחלקה שכן:
 - המבוקש בהתאם למותר בתכנית החלה, לרבות תוספת ממ"דים, מסתורי כביסה ומרפסות.
 - קיים היתר למחסנים שהפכו למשרדים, השימושים המבוקשים בקומת הקרקע בהתאם למותר בתכנית החלה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות מתאריך 13/01/2022
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1130.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור רשות העתיקות.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלב, האחראי לביצוע השלב, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

עמ' 97

מידע: 23-00733 רישוי: 24-0016 ת.בניין: 0187-286

#	תנאי
	שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 12/01/23
6	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) הקמת גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ וקבלת אישור אגף הנכסים
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

שמעון ברנשטיין: תיקון טעות סופר, לגבי מספר החניות בתקן, תיקון 8 יחידות ולא 10 כפי שנרשם. **אלחנן זבולון:** חוות דעת עמוד 84-85.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 26/02/2025 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 03/06/2026, לעדכן את הסדר החניה עבור הבניין הנדון ולאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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	22-1630	תאריך הגשה	29/09/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	יהודה הלוי 5	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6923/25	תיק בניין	0006-005
מס' תב"ע	1200, 2650, 38, 44, תמ"א 4/ב34	שטח המגרש	623.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רולי יקואל	יהודה הלוי 5, תל אביב - יפו 6513507
בעל זכות בנכס	רולי יקואל	יהודה הלוי 5, תל אביב - יפו 6513507
עורך ראשי	צליל אטיאס	הנרד 13, ירושלים 9662659
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו

מהות הדיון הנוסף:
הוספת תנאים לרישום תקנה 27

נימוקי הדיון הנוסף:
בתאריך 20/09/23 אושרה בוועדה הבקשה לשינויים ותוספות בבניין לשימור, בהחלטה נשמטו התנאים לתעודת גמר לטובת הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המר
פסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י שמעון ברנשטיין)

בהמשך לאישור הבקשה לתוספות בבניין לשימור, לאשר תנאי לתעודת גמר לעניין רישום תקנה 27 כמפורט:
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 בשום צורה שהיא

דרכט קודם

ממצאים

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה

שינויים ותוספות בבנין לשימור מכוח תוכנית 22650ב', הכוללים:
1. בקומות המרתף –הקמת 3 יחידות דיור, ל- 2 הדירות העורפיות ממ"דים ו לדירה הקדמית ממ"ק המשרת את הדירות הדרומיות בקומות העליונות.
2. בקומות ראשונה עד שלישית – הרחבת הדירות הצפוניות, הוספת ממ"דים, הוספת מרפסות.
3. בקומה רביעית – קומה חדשה בקונטור המבנה לשימור ובנסיגה מהחזית הקדמית, הכוללת 3 יח"ד, חדר מחזק, שני ממ"דים, תוספת מרפסות בחזית צפונית.
4. קומת גג עליון – גג פתוח ומתקנים טכניים.
5. פיתוח שטח - נישת אשפה, נישת גז, פילר חשמל וגדרות.
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 15 יח"ד (9 קיימות + 6 חדשות)

מצב קיים:

מבנה מגורים לשימור בן שלוש קומות מעל קומת מרתף
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
272	1936	בבנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 9 יח"ד	
	1991	שימוש חורג ממגורים למשרדים בקומה א' בשטח של כ-247 מ"ר, לתקופה של 5 שנים.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 12 תתי חלקות, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 38 + 44 + 22650ב' תכנית השימור)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים	135% משטח המגרש 623 מ"ר = 841 מ"ר + מרחבים מוגנים מינימליים. + קומת גג בנסיגה מכח תכנית השימור	849 מ"ר + מרחבים מוגנים מינימליים + מרפסות חדשות (ללא קומת גג ושטחי שירות)	כ-8 מ"ר- מבוקשת הקלה של 6% משטח המגרש- 37.38 מ"ר, שניתן לאשר לטובת שיפור התכנון
קווי בניין	קו בניין קדמי – 4.00 מ'	בהתאם לבניין הקיים 1.85 מ'	

עמ' 100

מידע: 20-00214 רישוי: 22-1630 ת.בניין: 0006-005

מותר	מוצע	סטייה	
קו בניין צדדי מזרחי - 3.00 מ' קו בניין צדדי מערבי - 3.00 מ' קו בניין אחורי - 5.00 מ' לפי תכנית השימור: לפי בניין קיים או עד 3.00 מ' ע"י פרסום הקלה	2.00 מ' - בהתאם לבניין קיים 1.70 מ' - בבניין הקיים. 1.80 מ' - בהמשך לבניין קיים כבנייה חדשה 4.88 מ' - בבניין הקיים. 3.04 מ' - קו אחורי לטובת ממ"דים - פורסמה הקלה	1.20 מ' - פורסמה הקלה שהומלצה ע"י צוות השימור	
תכסית קרקע	כ-340 מ"ר	60% משטח המגרש=373 מ"ר	
מס' קומות	3 קומות מתכנית 44 (אחת מהן קומת ביניים) + קומה חלקית מ-2650 ב' בנסיגות סה"כ: 3 קומות וקומת גג חלקית.	3 קומות + קומת גג מעל קומת מרתף	
תוספת קומת גג מ-2650 ב'	בנסיגה של 2.50 מ' ממעקה הגג הקיים גובה 2.70 מ' נטו 4.00 מ' ברוטו.	כ- 2.60 מ' מהמעקה הקיים. 2.58 מ' 4.00 מ'	
שימושים	מגורים	מגורים	
צפיפות	בהתאם לתכנית השימור, ובשטח שלא יפחת מ-75% מממוצע שטח הדירות הקיימות 76.45 מ"ר ממוצע מ"ר דירות קיימות. מותר דירות בגודל שלא יפחת מ-57 מ"ר דירות חדשות	15 יח"ד – 9 יח"ד קיימות ועוד 6 יח"ד חדשות (3 בקומת המרתף, 3 בקומת הגג). הדירות החדשות בגודל העולה על 57 מ"ר.	
בנייה מתחת למפלס הכניסה למבנה	תותר בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה, במסגרת תכסית המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות התקפות.	מתוכננת קומת מרתף אחת, הכוללת 3 יח"ד, ממ"ק לדירות דרומיות, ממ"דים לשתי דירות צפוניות	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
תוספת המרפסות נעשתה בהתאם לתכנית השימור 2650ב' ואושרה ע"י מח' שימור.		+	מרפסות
תוכננו 15 מתקנים סולאריים ל-15 דירות.		+	מתקנים סולאריים
לא הוצגו חישובי שטחים על רקע אדריכלי בקובץ .DWG	+	+	מעבי מזגנים
		+	חצר חיצונית
		+	חישוב שטחים
אושרו על ידי מח' השימור ואינם חורגים מתקנות התכנון והבנייה.		+	פיתוח שטח /גדרות
		+	מעלית

הערות נוספות:

1. הבקשה המקורית הוגשה עם תכנון חניה בקומת המרתף, מבדיקה שנעשתה עם הגורמים במכון הרישוי נראה כי לא ניתן לתכנן חנייה על המגרש ולכן ניתן פטור מחנייה בהתאם לתכנית השימור, הבדיקה לעיל נעשתה לפי בקשה מתוקנת שהועלתה למערכת בתאריך 04.09.23

הקלות
הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- 1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
- 2. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 40 % המותרים, עבור התקנת מעלית
- 3. תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 40 % המותרים על פי תכנית 38 בשל תוספת קומה
- 4. צמצום קו הבנין מעבר לקו הבנין שנקבע בתכניות התקפות, בהתאם לקונטור המבנה לשימור

התייחסות להקלות:

- 1. ניתן לאשר הקלה מס' 1 לתוספת זכויות למגרש לצורך תכנון מיטבי של הבניין והדירות בו.
- 2. אינה הקלה, ניתן להוסיף 5% משטח המגרש לצורך הנגשת הבניין, ע"פ תקנות סטייה ניכרת.
- 3. הקלה אינה רלוונטית מכיוון שלא מבוקשת קומה בהקלה.
- 4. הקלה שניתן לאשר בהתאם לתכנית 2650 ב'

תאריך הודעה אחרונה: 30/03/2022
והתקבלו התנגדויות

הקלות התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אליצור רחל	ת.ד. 10604, רמת גן 5200502	
5. יודקוביץ שלמה	רחוב השר משה 33, רמת גן 5230350	

עיקרי ההתנגדויות:

1. אליצור רחל ויודקוביץ שלמה – דיירים בבניין הסמוך ביהודה הלוי 7 -

- א. מיקום פילר המים בחזית ובצמוד לשביל כניסת רכבים המוביל לחניון אחורי בבניין מס' 7, יקשה על כניסה ויציאה של רכבים, יהווה סכנה הן לפילר המים והן לרכבים הנכנסים ויוצאים מחניית בניין יהודה הלוי 7. המעבר אל החנייה האחורית הוא צר ביותר וכל סטייה קלה תגרום להתנגשות של רכב עם פילר המים. גם כאשר תתוכנן גדר לשימור בין חצרות בניינים 5 ו-7 גם אז יהווה התכנון הנוכחי והבעייתי של מיקום פילר המים מכשול, ויקשה, על בניית הגדר השימורית. מתנגדים בתוקף להצבת פילר המים במקום צר ובעייתי כל כך. מבקשים לתכנן ולהציב את פילר המים במיקום חלופי, אשר לא יהווה מקור לסכנה ומקור לבעיות תכנוניות עתידיות.
- ב. בניסיון לפתור את המחלוקת בנינו (יהודה הלוי 7) ובין בניין יהודה הלוי 5 בעניין מיקום הגדר וגמל המים, מסתבר שבסיס המחלוקת נובע מאי התאמה בין המדידות של המודדים מטעמינו לבין המודד מטעם בניין יהודה הלוי 5. במדידות של המודדים מטעמינו שני מודדים שונים במועדים שונים 1. דניאל לרר 2. ומשרד ונטורה זונדר, גבול המגרש ממוקם במרכז הגדר ההיסטורית - וניתן לראותו בעין בשטח. ע"פ המפה הטופוגרפית של המודדים שלנו, המרחק בין גבול המגרש לבניין שלנו (יהודה הלוי מס' 7), הוא בין 2.21 מ' - 2.22 מ', ואילו ע"פ המפה הטופוגרפית של בניין יהודה הלוי 5 המרחק הוא 2.10 מ'. בתוכנית מדידה שהגישו בניין יהודה הלוי 5 ישנה סטייה לתוך המגרש שלנו וכתוצאה מכך מתוכנן גמל המים המסתור שלו והגדר בשטח שלנו. אין נכונות מצידם לשנות את התוכנית בנימוק שהם מסתמכים על המפה הטופוגרפית למודד שלהם. מצורף בזה שני מפות טופוגרפיות שלנו מ- שני מודדים שונים ומפה טופוגרפית של בניין מס' 5 שניתן לקבלה באתר העירייה.
- ג. בהמשך להתנגדות הקודמת ברצוננו לציין כי בניין מס' 5 הסיט את קו גבול המגרש בכ- 12 ס"מ לאורך הגבול בין החלקות, תוך שהם מספחים שטח זה לשטחם. יש בידינו שתי תוכניות מדידה של מודדים מוסמכים המאשרים את טענתנו. אנו מתנגדים להצבת מסתור גמל המים במיקום המתוכנן בתוכנים שהוגשה ע"י ידם, מאחר והוא ממוקם בחלקו על השטח שלנו. שטח גבול המגרש מהצד שלנו משמש מאז ומתמיד מעבר כלי רכב אל החנייה הנמצאת בחלקו האחורי של הבניין. הסטת קו המגרש בתוכנית בניין מס' 5 תפגע ביכולת מעבר כלי הרכב.

התייחסות להתנגדויות:

1. גמל המים כפי שהוצגה בתכנית שהוגשה, נראה בתוך תחום המגרש של מבקשי הבקשה, כפי הנראה כיום לא קיימת גדר המפרידה בין 2 המגרשים ולכן היה נוח להשתמש במעבר זה ככניסה לחניות בעורף הבניין, למבקש הזכות המלאה להקים גדר הפרדה בין המגרשים ובתחום מגרשו הפרטי.
2. לגבי סעיף ב' ו-ג' ע"פ תכנית המודד שהוגשה בבקשה הנוכחית וע"פ מערכת GIS של העירייה, נראה כי מבקשי הבקשה מתכננים בתחום המגרש שלהם ואינם פולשים לחלקה אחרת, כל שיש מחלוקת בנושא החלוקה של החלקות לרבות הטענה שהחנייה כפי שנטען לקיומה אינה חוקית. יש לפנות לערכאות המתאימות.

חו"ד מכון רישוי
חו"ד מכון רישוי ע"י רן קידר 07.08.2023

תנועה וחניה
=====

2.8.23 מ - 2500 במגירה
הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר במבנה לשימור לפי תב"ע 22650.
דרישת התקן: 4 מקומות חניה לרכב פרטי
מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת
הבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650. לפי תב"ע 22650, סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"
המלצה: להעביר לאישור בוועדה כולל פתור מהסדר חניה היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.

אצירת אשפה
=====
בית משותף עם 14 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו כלי אצירה. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף
=====
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך מספר 8 לכריתה, בתחום הבניה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 300 ₪.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 300 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
=====
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי,
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	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	שימור	477
2	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	שימור	565

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	שימור	848
4	ברכיכטון דו-גוני	6.0	20.0	5.0	שימור	735
5	פפאיה	6.0	15.0	1.0	שימור	100
6	ברכיכטון דו-גוני	6.0	20.0	6.0	שימור	1,148
7	וושנינגטוניה חסונה	1.0	20.0	6.0	שימור	162
8	שפלרה	6.0	20.0	7.0	כריתה	300
9	ברכיכטון אדרי	6.0	20.0	4.0	שימור	1,148
10	פיקוס השדרות	3.0	15.0	1.0	שימור	159
11	פיקוס השדרות	3.0	20.0	4.0	שימור	1,148
12	דרצנה	4.0	20.0	6.0	שימור	200

חו"ד פיקוח**חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 19/12/2021**

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות**חו"ד נוספות:****נכסים - מירי גלברט 09/09/2021**

חלקה 25 בגוש 6923 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

נדיה חמלניצקי 04.09.2023 - שימור

שלום, התכנית המעודכנת שהוזנה למערכת המקוונת היום, ב-04.09.23 נבדקה ואושרה במח' השימור, להלן חו"ד מעודכנת של מח' השימור לבקשה להיתר:

27/08/2023

יהודה הלוי 5 - מבנה לשימור מכוח תכ' 2650 ב'

חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

מדובר במבנה לשימור בסגנון בין לאומי בן שלוש קומות בחלקו הקדמי וארבע קומות בעורף, לשימוש מגורים. לפי הבקשה המוצעת ישומר וישופץ המבנה המקורי לפי הפרטים המקוריים, כולל חדר המדרגות, כולל גדרות ופיתוח שטח המגרש ותתווסף קומה חדשה בנסיגה מחזית המבנה מתמריצי תכנית השימור ובהתאם לזכויות המותרות. בנוסף מבקשים להרחיב ולהנמיך מרתף חלקי קיים בקדמת המבנה, שמוגבה מעל פני הקרקע ולהסב אותו לשימוש מגורים עבור יחידות דיור אוטונומיות. מבקשים תוספת מעלית בפנים המבנה לשימוש של כל דיירי הבניין, בסמוך לחדר המדרגות המקורי. יבוצעו שינויים פנימיים. לא תוכננה חניה בפרויקט.

להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה:

- אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:

- שימור ושיקום המבנה המקורי ופיתוח שטח המגרש – הכל לפי הפרטים המקוריים, בהתאם לתיק התיעוד והנחיות מח' השימור – תנאי בהיתר זה.
- המבנה, כולל התוספת, יטויח בטיח על בסיס סיד כהמשך קירות מעטפת המבנה המקורי.
- מפלסי רצפות הקומות וחדר המדרגות המקוריים לא ייהרסו ולא ישתנו (פרט להנמכת רצפת המרתף המקורי).
- תוספות בנייה יבוצעו בהתאם לקווי בניין המותרים.
- לא ישתנו מפלסים ופרטי הפיתוח המקוריים. תתואם תכנית פיתוח מפורטת לפני ביצוע.
- פרטים וגובה הגדרות ישומרו כדוגמת המקוריות.
- מיקום וסוג מערכת ניקוז מי גשם מגגות ומרפסות המבנה תהיה זהה למקורית, יש לסמן על פני התכניות.
- יש לתאם פרטים להמשך חדר המדרגות למפלסי הבנייה החדשה לפני ביצוע.
- יש להציג ולתאם מיקום ציוד הטכני לפני ביצוע. לא תאושר הבלטת פיר מעלית/עליית המדרגות/ציוד טכני מעל מפלס המעקה הבנוי של הגג העליון.
- יש לציין שטחים/אזורים לשימוש משותף (כמו גג עליון למיקום ציוד הטכני, גינות משותפות...).
- לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות בחלל חדר המדרגות המקורי. יש לתאם תוואי למעבר הצנרת.
- השלמת תיאום פרטי חיזוק ותליית המבנה ושלביות הביצוע. חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית בלבד של קירות המעטפת.
- פרטי עיצוב התוספת יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע.
- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות התקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה:

- יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה המקורי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.
- תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- 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.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה שינויים ותוספות בבניין לשימור מכוח תוכנית 22650 ב', כך שיתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 15 יח"ד (9 קיימות + 6 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- ב. צמצום קו הבנין מעבר לקו הבנין שנקבע בתכניות התקפות, בהתאם לקונטור המבנה לשימור

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן ע"פ תכנית המדידה שהוגשה וע"פ תכנית הבקשה נראה כי המבקשים מתכננים את הגדרות בגבול המגרש שלהם ואינם חורגים לחלקות אחרות, לכל מחלוקת בנושא גבולות המגרשים יש לפנות לערכאות מתאימות.

3. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים המצוינים בחוות דעת השימור אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.

4. פטור מהסדר חניה היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 300 ש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש שבוצעו בפועל יש לבצע מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

#	תנאי
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
5	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.
6	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

שמעון ברנשטיין: אני רוצה להוסיף להתייחסות להתנגדויות בעמוד 282, סעיף 2, לרבות הטענה שהחנייה כפי שניתן לקיומה אינה חוקית.
דורון ספיר: חוות דעת בהמשך לתיקון.

החלטה: החלטה מספר: 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20016-23-2 מתאריך 20/09/2023

1. **לאשר את הבקשה שינויים ותוספות בבניין לשימור מכוח תוכנית 2650ב', כך שיתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 15 יח"ד (9 קיימות + 6 חדשות).**

כולל ההקלות הבאות:

א. **תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 % מותרים, לצורך שיפור תכנון**
ב. **צמצום קו הבנין מעבר לקו הבנין שנקבע בתכניות התקפות, בהתאם לקונטור המבנה לשימור**

2. **לדחות את ההתנגדויות, שכן ע"פ תכנית המדידה שהוגשה וע"פ תכנית הבקשה נראה כי המבקשים מתכננים את הגדרות בגבול המגרש שלהם ואינם חורגים לחלקות אחרות, לכל מחלוקת בנושא גבולות המגרשים, יש לפנות לערכאות מתאימות.**

3. **בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים המצוינים בחוות דעת השימור אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.**

4. **לאשר פטור מהסדר חניה היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 2650ב'.**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 300 ₪.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	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.
5	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 300 ש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש שבוצעו בפועל יש לבצע מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
5	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.
6	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0886	תאריך הגשה	25/06/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	אלנבי 70	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/75	תיק בניין	0004-070
מס' תב"ע	ג, ע, תמ"א/1, תת"ל/70א, 1200, 216, 219, 22650, 2710, 44, 675א, 9005,	שטח המגרש	574.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
עורך ראשי	דורון יעקב מינין	הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	צורי סעדה	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. כמפורט: 1. חפירת קומת מרתף חדשה עבור מקלט, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, 3 שטחים נלווים למסחר בשניים מהם ממ"מ, 3 יחידות דיור: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר אנגלית ו-1 יח"ד עם חצר אנגלית. 2. בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת חדר אשפה בתוואי הקומה, ממ"מ ליחידת מסחר אחת, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 3 יח"ד: 1 מפלס תחתון ביחידת דופלקס עם מדרגות פנימיות בשטח הדירה בחזית הצד, והמפלס התחתון ל-2 יחידות דופלקס עם ממ"ד ומרפסת בחזית אחורית עם מדרגות פנימיות בשטח הדירה. 3. בקומת הגלריה הקיימת: הריסת גלריות במסחר שנבנו ללא היתר, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור המפלס העליון ל-2 יחידות הדופלקס בקרקע עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית והמפלס עליון לדירת הדופלקס בקומת הקרקע בחזית הצד עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה. 4. בקומה 2 ו-3 הקיימות: באגף הקדמי שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת 3 יח"ד. 2 יח"ד עם 2 מרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית ו-1 יח"ד בחזית הצד הצפונית. סה"כ 6 יח"ד בקומה. 5. על הגג הקיים (קומה 4) : הריסת הבנייה הקיימת והריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח הקומות מתחת להסדרת 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית. 6. תוספת קומה חדשה, קומה 5: בתוואי הקומות הקיימות המורחבות עבור 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית
--

האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.

7. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 4 יחידות דיור חדשות, 2 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית האחורית.

8. על הגג העליון: 29 פאנלים סולאריים ו-37 יחידות מעבי מיזוג אויר בשטח גג טכני משותף. גישה למפלס הגג העליון מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

9. בחצר: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות, נישת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

10. בכל הבניין: תוספת מעלית בשטח תוואי גרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות.

סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 32 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

מצב קיים:

בניין בעל 3 קומות מגורים וחזית מסחרית לרחוב אלנבי

תוספות בניה, התאמה לתב"ע (22650ב', 44) בניין לשימור ברחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 44: 4 קומות (קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, 3 קומות טיפוסיות) לפי תכנית 216: ברחוב אלנבי תותר תוספת קומה רביעית לפי 22650ב' קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
סה"כ שטחי בניה	בקומות 1-3 הקיימות לפי תכניות תקפות 237.5% המהווים 1,363.25מ"ר + 6% הקלה = 34.44 מ"ר + שטחי ממ"דים (54מ"ר) = 1,499מ"ר שטחים עיקריים + שטחי ממ"דים + שטחי שירות מתכנית 44 (219)		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי 22650ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.	על פי חישוב השטחים שהוגש - בהתאם.	
צפיפות:	במבנים לשימור בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים יותר יחידות דיור נוספות. ברחובות מסחריים שטח יח"ד לא יקטן מ – 45 מ"ר עיקרי.	מוצעת תוספת של 23 יח"ד בקומות הבניין (כולל המרת שטחי משרדים ליחידות דיור) שטח יחידות הדיור הנוספות בהתאם.	

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 21.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.06.2026

הבקשה כוללת:
תוספת 26 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

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

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
0 מקום חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:
26 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנועים
26 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:
1. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש החניות הנדרשות לאופניים .

2. הבקשה כוללת תוספת בניה למבנה לשימור מכוח תב"ע 22650.
לפי תב"ע 22650, סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"

3. הפרויקט נמצאת במקטע רחוב אלנבי בקרבת קו רכבת סגול.
ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 2020/02/12 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה
(בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור תקן 0 מקומות חניה היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650 וממוקם בקרבת קו רכבת סגול.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.07.2024

בית משותף, ובו 34 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

הוטען אישור אגף התברואה לפתרון האשפה המוצג.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.01.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העץ המיועד לכריתה אינו מוגן.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.07.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים בתחנת אדריכל מכון הרישוי.

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר קנרי	1.00	10.00	1.00	כריתה	
2	פיקוס השדרות	4.00	35.00	2.00	שימור	11,540.00

מהות הדיון הנוסף:
תיקון תכנית ומס' יחידות דיור בהיתר בעקבות בחינה של מחלקת השבחה.

נימוקי הדין הנוסף:

בתאריך 28/05/2025 אושרה בוועדה החלטה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

הבקשה להיתר עברה בדיקה סופית ועברה לחישוב אגרות והיטלים. במסגרה עריכת שומת ההשבחה עלו שאלות בנוגע לחישוב מספר הקומות באגף האחורי לבניין וחשוב הזכויות והנושא נבחן בשנית אל מול השירות המשפטי. להלן חוות דעת השירות המשפטי:

"נדרש לתקן את הבקשה להיתר והחלטת הוועדה המקומית על מנת שתשקף בינוי של 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף כפי שמותר על פי תכנית השימור ואושר בהחלטת הוועדה.

ההצעה שעלתה בישיבה היא פרסום הקלות לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה טיפוסית ע"י ניווד זכויות, לצורך כך יש לבטל את קומת הביניים בעורף הבניין הכוללת דירות ובמקום זאת ליצור דירות קרקע דו מפלסיות בעורף.

בנוסף, יש לבחון את חישוב השטחים והתמריצים של תכנית השימור כי הדראפט אינו משקף נכונה את חישוב הזכויות המותר על פי התכנית וההקלה הכמותית".

יצוין כי לאחר הפגישה נמצא כי הפרסומים אשר נעשו במסגרת הבקשה כן כללו הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה, כן פורסמה הקלה לניוד זכויות בן הקומות. על כן לא נדרש לצאת לפרסומים נוספים לצורך הדיון החוזר.

בתאריך 16/6/26 הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם לסיכום הישיבה ובה ארבע יח"ד שאושרו באגף האחורי בקומות קרקע וגלריה אוחדו ל-2 יחידות דופלקס, כך שסך הכל התקבלו 32 יח"ד בחמש קומות וקומת גג חלקית.

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

לתקן את החלטת הוועדה מיום 28.5.2025 ומיום 16.7.2025, ולאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות,

כולל ההקלות כדלקמן:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
- הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
- ניווד זכויות בין הקומות
- שימוש חורג מהיתר ממשרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות

(2) קביעת תקן חניה אפס בהתאם לתכנית השימור

(3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 32 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

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

דרכט קודם

מהות הדיון הנוסף

תיקון טעות סופר שנפלה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מתאריך 28/05/2025

נימוקי הדיון הנוסף

בהחלטת ועדת המשנה מתאריך 28/05/2025 אושר בטעות פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח' וזאת על אף שבחוות דעת תנועה וחניה שניתנה לבקשה מתאריך 7/7/25 נכתב:

" 1. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש החניות הנדרשות לאופניים .

2. הבקשה כוללת תוספת בניה למבנה לשימור מכוח תב"ע 22650. לפי תב"ע 22650 , סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"

3 . הפרויקט נמצאת במקטע רחוב אלנבי בקרבת קו רכבת סגול . ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 220-0002 מיום 2020/02/12 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות."

על כן מבוקש לבטל את סעיף קרן החניה שנדרש בהחלטת הועדה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

תיקון סעיף מס' 2 להחלטת ועדת המשנה מיום 28/5/2025 ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתכנית השימור תחת תשלום לקרן חניה.

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. כמפורט:

1. חפירת קומת מרתף חדשה עבור מקלט, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, 3 שטחים נלווים למסחר בשניים מהם ממ"מ, 3 יחידות דיור: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר אנגלית ו-1 יח"ד עם חצר אנגלית.
2. בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת חדר אשפה בתוואי הקומה, ממ"מ ליחידת מסחר אחת, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 3 יח"ד: 1 מפלס תחתון ביחידת דופלקס עם מדרגות פנימיות לירידה ועליה בשטח הדירה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת בחזית אחורית.
3. בקומת הגלריה הקיימת: הריסת גלריות במסחר שנבנו ללא היתר, **הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית ומפלס עליון לדירת הדופלקס בקומת הקרקע והמרתף עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.**
4. בקומה 2 ו-3 הקיימות: באגף הקדמי שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת 3 יח"ד. 2 יח"ד עם 2 מרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. **הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית ו-1 יח"ד בחזית הצד הצפונית. סה"כ 6 יח"ד בקומה.**
5. על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הבנייה הקיימת **והריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח הקומות מתחת להסדרת 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.**
6. תוספת קומה חדשה, קומה 5: בתוואי הקומות הקיימות המורחבות עבור 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.
7. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 4 יחידות דיור חדשות, 2 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית האחורית.
8. על הגג העליון: 29 פאנלים סולאריים ו-37 יחידות מעבי מיזוג אוויר בשטח גג טכני משותף. גישה למפלס הגג העליון מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
9. בחצר: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות, נישת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
10. בכל הבניין: תוספת מעלית בשטח תוואי גרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות.

סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

מצב קיים:

בניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1934	1355		לבניין 3 קומות ומרתף. במרתף 2 מחסנים וב"כ. בקומה א' 3 חנויות ויחידת דיור, בקומות ב' ו-ג' 3 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 7 יח"ד ו-3 חנויות.
1935	1503		לסידור מחיצות במרתף ושינויים בקומה א': מיחידת דיור ל-3 משרדים, והוספת גלריות למסחר, בקומה ב' מ-3 יח"ד ל-12 משרדים ושינויים פנימיים בקומה ג'. סה"כ, 3 יח"ד, 15 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
1938	163		לשינויים בקומה ב' מ-10 משרדים ל-2 יח"ד. סה"כ 5 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
1941	216		לחדר כביסה על הגג
1945	390		להוספת יחידת דיור בקומה ד'. סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.

שנה	היתר	שנה	בקשה
1968	209		
1971	789		

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "יפו תל אביב-האחים יפת בע"מ" והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום בחתימה ידנית וחותמת החברה. **התבצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

תוספות בניה, התאמה לתב"ע (22650ב', 44) בניין לשימור ברחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קדמי מזרחי לרח' אלנבי: ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. לצד הדרומי: 3.0 מ' / בהתאם לקיים. לצד צפון: 3.0 מ' / בהתאם לקיים. אחורי: 3.00 מ' / בהתאם לקיים - הקטן מביניהם	1.39 מ' קיים 1.66 מ' קיים 1.98 מ' בנייה חדשה של ממ"ד 2.24 מ' קיים 2.98 מ' בנייה חדשה של ממ"ד 3.88 מ' בנייה חדשה 3.00 מ' בנייה חדשה של ממ"ד.	
מספר קומות:	לפי תכנית 44: 4 קומות (קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, 3 קומות טיפוסיות) לפי תכנית 216: ברחוב אלנבי תותר תוספת קומה רביעית לפי 22650ב' קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
סה"כ שטחי בניה	בקומות 1-3 הקיימות לפי תכניות תקפות 237.5% המהווים 1,363.25מ"ר + 6% הקלה = 81.79מ"ר + שטחי ממ"דים (54מ"ר) = 1,499מ"ר שטחים עיקריים + שטחי ממ"דים +		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחי שירות מתכנית 44 (219) לפי 2650ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.	על פי חישוב השטחים שהוגש - בהתאם.	
צפיפות:	במבנים לשימור בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים יותרו יחידות דיור נוספות. ברחובות מסחריים שטח יח"ד לא יקטן מ- 45 מ"ר עיקרי.	מוצעת תוספת של 25 יח"ד בקומות הבניין (כולל המרת שטחי משרדים ליחידות דיור) שטח יחידות הדיור הנוספות בהתאם.	
תכנית	תותר הגדלת תכנית המבנה עד 60% (=344.40מ"ר)	300מ"ר (=כ-52%)	
מרפסות	בקומות החדשות - תותר בניה מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתיאום עם יחידת השימור. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבניה מותרים כשטח למרפסות בלבד.	בקומות החדשה מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית בתוואי הבניין בקומות הקיימות.	
בניה על הגג	ניתן יהיה לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. אלא אם גובה הבניה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ')	בקומת הגג החלקית - בהתאמה. גובה קומה בין רצפה לתקרה 2.80מ'	באישור השימור.

בניה מתחת למפלס הכניסה , תכנית ע'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	קומה אחת.	קומה אחת.	
תכנית:	במסגרת תכנית המבנה לשימור. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" כמפורט	בחריגה מתכנית המבנה עבור מקלט וחצרות אנגליות. השטח המבוקש אינו עולה על הניתן לאישור.	בתיאום ובאישור מחלקת השימור ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בסעיף 7 בהוראות התכנית.		
שימושים:	על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן.	בהתאם, שטחים נלווים ליחידות המסחר, 2 יח"ד ומפלס תחתון ליחידת טריפלס, מקלט ושטחים משותפים למגורים.	
חצרות אנגליות:	תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואיוורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, בחצר האחורית של המבנה מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיית יחידת השימור.	בהתאם.	
גישה למרתף:	קומת המרתף תוצמד למפלס קומת הקרקע ותותר בנוסף יציאת חירום בכפוף למילוי דרישות בטיחות.	בהתאם.	
גובה עפ"י ע'1	גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ'	3.45 מ' במקלט	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	מוצאים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון.

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
3	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
4	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
5	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
6	בניה בקו בנין אחורי של 3 מ' לפי תמריצי תכנית השימור.
7	הגבהת גובה הדירה בקומת הבניה על הגג לגובה 2.8 במקום 2.7 המותר ללא חריגה מהגובה הכללי של 4 מ'
8	בניה בקווי בניין צידיים בהמשך לקונטור המבנה לשימור הקיים.
9	ניוד שטחים בין הקומות
10	בניית משטח מרוצף בקומת הקרקע מעבר לקו בניין
11	פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה
12	בניית אלמנטים דקורטיביים בקומת הבניה על הגג
13	בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
14	שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של

#	הקלה
	לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 27/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתנת לאישור שכן מאפשרת ניצול מיטבי יותר של זכויות הבנייה והתכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה.
2	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים
3	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים
4	ניתן לאשר הקלה. התכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה.
5	אינה עניינית. המבוקש לא נראה בתכנון המוצע.
6	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור.
7	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור.
8	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים
9	הבניין הינו בניין לשימור והמבוקש הינו בתוואי הבניין הקיים ובתוספת החדשה. אין בניוד המבוקש בכדי להגדיל את השטחים העיקריים המבוקשים מעבר לניתן לאשר לפי תכנית 2650ב' לרבות תכנית 44- החלות על המגרש.
10	אינה הקלה. ניתן לאשר לאור המלצת מחלקת השימור.
11	אינה הקלה, שכן מרפסות שירות נדרשות בבניה חדשה בלבד. מסתורי כביסה ניתן לאשר באישור מחלקת השימור
12	אינה הקלה ניתן לאשר כתמריץ מחלקת השימור.
13	ניתן לאשר בתיאום ובאישור מחלקת השימור המבוקש אינו עובר על שטחי הבניה הניתנים לאישור.
14	ניתן לאשר את השימוש החורג לאור כך שהנ"ל הומלץ ע"י מחלקת השימור ובהתאם לתמריץ השימור לטובת הרחבת שימושים

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 08.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.05.2025

הבקשה כוללת:

תוספת 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

זרישת התקן:

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

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכה

0 מקום חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

- 28 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכה
- 6 מקומות חניה לאופנועים
- 28 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

- בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש החניות הנדרשות לאופניים.
- הפרויקט נמצאת במקטע רחוב אלנבי בקרבת קו רכבת סגול. ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 220-0002 מיום 2020/02/12 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.07.2024

- בית משותף, ובו 34 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
- 4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

הוטען אישור אגף התברואה לפתרון האשפה המוצג.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.01.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העץ המיועד לכריתה אינו מוגן. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.07.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים בתחנת אדריכל מכון הרישוי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר קנרי	1.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
2	פיקוס השדרות	4.00	35.00	2.00	שימור	11,540.00

חו"ד פיקוח

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח (אחרי תיקון לפי דרישתנו).

המבוקש להריסה (כולל מבנה בחצר אחורית) טרם נהרס. שינויים בבניין המבוקש טרם החילו לבנות.

חו"ד נוספות**מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 12.03.2024)**

חו"ד לתיק ורוד

שלום,

התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 04.03.24 נבדקה ואושרה במח' השימור.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

27/02/2024

אלנבי 70 – מבנה לשימור**המבנה תוכנן ע"י האדריכלים שטיינבוק.ש בסגנון בין לאומי****נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים ומסחר**

חוות דעת מח' השימור לבקשה להיתר

מדובר במבנה היסטורי בסגנון מודרני, בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עם גלריה, ללא מרתפים. המבנה המקורי-בעל ערכים ארכיטקטוניים גבוהים, עם חזית מעוצבת באמצעות אלמנט חוזר של מרפסות בולטות ומסגרת היקפית. המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 2650ב'. הבניין משמש כעת כמסחר בקומת הקרקע, מגורים ומשרדים בקומות ובגלריה. יש לציין כי במבנה ישנה בנייה לא חוקית על הגג.

במרווח צדי מכיוון מערב ישנו קיוסק, שהתווסף בשנות ה-60 של המאה ה-20.

מבקשים: שימור, חיזוק ושיקום המבנה הקיים, כולל חזית מסחרית ותוספת בנייה חדשה לניצול זכויות, כולל: הרחבת עורף המבנה הקיים בקווי בניין המותרים בכל הקומות ותוספת שתי קומות בקונטור המורחב עם נסיגה קטנה מקדימה, תוספת קומת מרתפים וקומת גג חלקית מתמריצי תכנית השימור, הסבת שטחי המחסנים המקוריים בקומת הקרקע ובגלריה לשימוש מגורים. פיתוח שטח המגרש.

הבקשה כוללת: הריסת כל בנייה לא חוקית, הריסת קיוסק מאוחר, ניווד זכויות בין הקומות, תוספת מעלית פנימית לשימוש כל דיירי הבניין, מתן פתרון מיגון לכל יחידות דיור ומסחר, בניית חצרות מונמכות לשימוש מגורים, גג עליון – לשימוש טכני בלבד לטובת כל הדיירים.

תיק התיעוד למבנה הוגש ואושר.**להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה:**בעקרון אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:

- שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר.

- מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

- השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר.

- כל הפרטים המשוחררים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע.

- שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים.

- לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי.

- חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני.
- קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע.
- תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה).
- לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג.
- יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות התקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- 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.

פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה:

- יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

הנחיות לביצוע עבודות שימור:

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדריכל ובאחריותו.
- פירוק ופינוי כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים למבנה
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה והפריטים יפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כולל 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 לעניין עבודות חיזוק המבנה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

צנרת מים, דלוחין ושופכין

- פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה, בתוואי אנכי בלבד, לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

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.

- חשמל ותקשורת

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 המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקת מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יושלם טיח חדש כדוגמת המקורי. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים (כולל משיכת קרניזים), על פי המקור והנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ. יישום הטיח החדש יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הוראות היצרן. גוון וטקסטורת הטיח לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתני פלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים ובליטות, מעקות, אדניות, ריצוף, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. ריצוף – לאישור לפני ביצוע.

- פתחים

אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות ודלתות מעץ על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטים חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ולפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. יותקנו חלון ודלת לדוגמא, כולל תריסים, לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. סוגי צבע וגוון לפרטים - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. ספי החלונות - על פי המקור, יש לתאם ואשר על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בתיאום עם מח' השימור. פרטים, כולל סוג הצבע וגוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

- מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים ולמזגנים יונחו על גג העליון של המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, או בחצרות המונמכות, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי קירות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

תוספת מעלית בתוואי מבנה קיים. הפרטים לתיאום סופי לפני ביצוע. פיר המעלית לא יבלוט מעבר למעקה הבנוי. המעלית תשרת את כל דיירי הבניין ולא תאושר לשימוש פרטי של דייר אחד או לחלק מהדיירים.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום פודסטים, מדרגות, מעקות, קירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים, ציורי קיר וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. יש לתאם ולאשר פרט ומיקום ת.ד. ואינטרקום לפני ביצוע.

פרטי חדר המדרגות בתוספת קומות החדשות יהיו זהים לפרטי חדר המדרגות הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה

לא תאושר הריסת התקרה הקיימת, לא תאושר הגבהת המפלס הקיים. יש לתאם פרטי חיזוק הגג לפני ביצוע לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. אוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- בהתאם להנחיות שמ"מ.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר במרפסות חלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה. יש לתאם ולאשר דוגמאות, חומרים ושלביות העבודה לפני ביצוע.

- תיאום מערכות הגוונים

מערכת הגוונים לכל מעטפת המבנה תתואם עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג ולאשר דוגמאות גוונים הכוללות התייחסות לכל האלמנטים לפני ביצוע בשטח.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי מעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה וכ"ו) באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. יידרש השלמת פיתוח בפועל, כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- 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/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ במלואן לפרויקט כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אור גולן 17.04.2024)

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" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 75 בגוש 6918 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
 - שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות
- 2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3) אישור שימוש חורג ממשרדים למגורים.

4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות

הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

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.

#	תנאי
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

(1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
 - שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות
- (2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

(3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

(4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשוחררים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות

#	תנאי
	המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

שמעון ברנשטיין: בניין לשימור, מדובר בטעות סופר בהחלטת הוועדה הקודמת שאישרנו פתרון חלופי להסדר של 28 מקומות חנייה בהשתתפות בקרן, כשבעצם זה אמור להיות 0 מדובר בבניין לשימור, ככח מתוכנית השימור והתמריצים התקן הוא 0.
חן אריאלי: מאשרים חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לאשר תיקון סעיף מס' 2 להחלטת ועדת המשנה מיום 28/5/2025 ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתכנית השימור תחת תשלום 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: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לתקן את החלטת הוועדה מיום 28.5.2025 ומיום 16.7.2025, ולאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות,

כולל ההקלות כדלקמן:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
- הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
- ניוז זכויות בין הקומות
- שימוש חורג מהיתר ממשרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות

(2) קביעת תקן חניה אפס בהתאם לתכנית השימור

(3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

(4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 32 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשווים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#	תנאי
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 12.2.2024
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

מספר בקשה	25-0069	תאריך הגשה	12/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) בריכת שחיה פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	הרב קוק 38	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7467/5	תיק בניין	0113-038
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, תמ"א 3/38א	שטח המגרש	340.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עופר שגב	הנצי"ב 16, תל אביב - יפו 6701806
בעל זכות בנכס	עופר שגב	הנצי"ב 16, תל אביב - יפו 6701806
עורך ראשי	יעקב מנחם	הרב קוק 29, תל אביב - יפו 63302
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית ב-2 מפלסים (דירת ס') עבור 7 יח"ד + מעלית חיצונית, מכוח תכניות 44, מ' ו-2510 – כרם התימנים, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים: 1. <u>בכל קומות הבניין הקיים:</u> קירות חיזוק בתוואי הבנוי בחזיתות הצד והאחורית. 2. <u>בקומת קרקע קיימת:</u> אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית האחורית ליחידת הדיור המערבית ואישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית האחורית בפינה המזרחית. תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד. 3. <u>קומה א' קיימת:</u> אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית האחורית ליחידת הדיור המערבית. תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד. 4. <u>קומה ב' הקיימת:</u> תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד. 5. <u>בקומה ג' (חלקית קיימת- מפלס תחתון ס'):</u> הריסת פנים הבניה הקיימת והשלמת הקומה לתוואי הקומות המחוזקות מטה עבור יחידת דיור עם שיפור מיגון, 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית הקדמית, 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית האחורית ומעלית. 6. <u>בקומה ד' (חלקית קיימת- מפלס עליון ס'):</u> הריסת פנים הבניה הקיימת והשלמת הקומה לתוואי הקומות המורחבות מטה עבור 2 יחידות דיור. כל אחת עם שיפור מיגון, מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית הקדמית, מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית האחורית. ליחידת הדיור בחזית המזרחית, הגבהת פיר המעלית הקיים לגישה ליח"ד. 7. <u>תוספת קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה):</u> עבור המפלס העליון ליחידת הדיור המערבית בקומה ד' עם 2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בניה קלה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית האחורית עם גישה במעלית. 8. <u>על הגג העליון:</u> בריכה בשטח מרפסת גג פרטית מוצמדת ליח"ד בקומה ד' ו-ה', 4 פאנלים סולאריים ו-4 מעבי מזגנים בשטח גג משותף. גישה למפלס הגג העליון בגרעין המדרגות הכללי

של הבניין.
9. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש הצדדיים והאחורי, נישות לאשפה, גז ופילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, הריסת מחסן בבניה במרווח האחורי שנבנה ללא היתר. נישא לגמל מים בצמוד לדופן מרפסת קיימת בחזית הקדמית.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע עבור 9 יח"ד. 7 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית ב-2 מפלסים עבור 7 יח"ד + מעלית חיצונית .

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1076	1932	לבניין בן קומה אחת עבור 2 יח"ד.
		267	1946	להוספת עמודים בקומה א' ולבניין קומות ב' ו-ג' עבור 2 יח"ד בכל קומה. סה"כ 6 יח"ד בבניין.
		336	1991	1. הוספת דירה על גג הבניין בן 3 קומות ב-2 מפלסים. סה"כ בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקי ב-2 מפלסים עבור 7 יח"ד. 2. מעלית במרווח האחורי בעלת תחנה בקומת הקרקע ובמפלס התחתון של דירת הגג, מנותקת מהבניין וקשורה לקומות הבניין בקירות מקשרים אופקיים ומעל פרגולה.
		4-930896	1993	שינויים כלפי היתר 3/36 מיום 24.4.91 שהוצא לבניית דירת גג. השינויים ללא תוספת שטח, כוללים הקטנת המרחק ממעקה הגג לחזית לרחוב והגדלת המרחק לצד האחורי.
		4-970903	1997	אישור מצב קיים - סגירת בזוכית של המרפסות לדירה בקומה ב' - אחת לחזית לרחוב והשנייה לחזית האחורית.
		1208	1932	להקמת צריף עץ ארעי לחומרי בניין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה, הוגשה בקשה חתומה בידי עופר שגב אשר הינו הבעל הרשום בתת חלקה 1, בעלים של חלק מתת חלקה 2, חלק מתת חלקה 3, חלק מתת חלקה 8.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

תוספות בניה, התאמה לתב"ע (תכנית 2510 כרם התימנים- אזור מגורים ב', מ', 44, מדיניות תמ"א 38, בהתאם להוראות התוכנית המופקדת 4320 רובע 5 ו-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית, מגבלות	לפי תב"ע 44 -ס': קיים - 3 קומות ודירה על הגג בשני מפלסים מכח ס' תמ"א 38:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המופקדת ומדיניות	תותר השלמת דירת ה-ס' בשני מפלסים בקונטור קומה קיימת בהיתר ומעליה קומה חלקית בתכנית של 50% ובסה"כ גובה הבניין לא יעלה על 5 קומות ובניה על הגג. התאמה למופקדת: במגרשים עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום אזור הכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד 5 קומות וקומת גג חלקית 65%. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.	מבוקשת השלמת דירת ה-ס' בשני מפלסים לקומות מלאות + קומת גג חלקית. 5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין: לרח' הרב קוק צדדיים אחורי	לפי תכנית: 4.00 מ'. 3.00 מ'. 5.00 מ'. לפי מדיניות ותכנית מופקדת: 4.00 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	3.04 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר. צדדית מזרחית: 1.43 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר. צדדית מערבית: 1.82 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר. 2.99 מ' קיים + חיזוק, ניתן לאשר. 1.36 מ' עבור מעלית, קיים בהיתר. ניתן לאשר.	מוצעת הגבהת פיר המעלית מחוץ לקו בניין בהתאם לקיים. ופודסט לצורך גישה למעלית מהקומות החדשות.
זכויות בניה תמ"א 38: בקומת הקרקע בקומות עליונות הקיימות	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' ניתן לאשר בינוי בתחום הרצועה בשיעור של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית ובאופן רציף. 25 מ"ר ליח"ד כולל שטח ממ"ד	לא מבוקש מילוי קומת הקרקע בקומות הקיימות אין תוספת שטח	

עמ' 137

מידע: 24-01051 רישוי: 25-0069 ת.בניין: 0113-038

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומת התוספת	בקונטור הקומה המורחבת, ללא מרפסות שנסגרו (ראה הנחיות עיצוביות בהמשך). התאמה למופקדת: במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר סך כל השטחים (כולל חדרי יציאה לגג) - עד 200% מהשטח הבנוי / עד 325% משטח המגרש (הקטן מביניהם) = 1,105 מ"ר	בהתאם בהתאם. סך השטחים הכולל המבוקש 1020.97 מ"ר עיקרי + שירות.	
מס' יחידות מותר מתכנית '44 מדיניות תמ"א 38 ותכנית מופקדת לרובעים 5-6	6.12 דירות (לפי מקדם צפיפות 55 מ"ר ליח"ד). מספר היח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה עפ"י מספר יחידות הקיים בקומה הטיפוסית (= 2 יח"ד לקומה) בקומת הגג עפ"י מקדם 70 מ"ר סה"כ: תוספת 6 דירות	מוצעת תוספת 1 יח"ד בקומת הגג החלקית העליונה ו-1 יח"ד על הגג. סה"כ תוספת 2 יח"ד. בהתאם.	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת: גובה קומות התוספת לא יעלה על 3.4 מ'	בהתאם	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	50% מתכסית הקומה העליונה התאמה למופקדת: עד 65% (=178מ"ר)	מבוקשת קומת גג חלקית בתכסית של כ-65% משטח הקומה המורחבת מטה	התבקשה הקלה להגדלת התכסית ל-65% אשר ניתן לאשרה. במסגרת הזכויות של תמ"א 38 לאור השלמת קומות ה-ס'.
גובה בנייה	3.30 מ'	בהתאם	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	בהתאם	
נסיגות בהתאמה למופקדת:	3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' / 0.00 מ' גרעין מדרגות קיים.	
בינוי	גישה לשטח משותף	2.00 מ'	
ברכת שחיה	תותר הקמת בריכות שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות הטכניים ובתנאים הבאים: - גובה הבריכה לא יעלה על גובה המרבי המותר - מיקום הבריכה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף לבריכה	בהתאם מבוקשת בריכת שחיה בקומת הגג העליון. - נראה מיקום המערכות הטכניות - גובה בריכה בהתאם - נסיגות בהתאם - לא מבוקש מעקה - מבוקש סוללם לעליה לבריכה	לא בוצע פרסום להקמת בריכת שחיה בהקלה מתוכנית ג'. לא ניתן לאשר ללא פרסום.
שימושים:	מגורים	מגורים	
מרפסות	התאמה למופקדת: בתחום אזור ההכרזה תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 1.2 מ' ובכל מקרה עומק המרפסת לא יעלה על 1.7 מ'. אורך המרפסות בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.	בהתאם. בהתאם.	

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה, תוספות בניה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חזית הבניין	לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב כולל פיר מעלית חיזוק מעטפת הבניין בחזית	בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיצוק.	בהתאם	
	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב, ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	בהתאם	
	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. קומה מלאה חדשה שאינה הקומה המלאה העליונה תעוצב כדוגמת הקומות הטיפוסיות.	בהתאם	
	בבניין הקיים. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.	בהתאם	
מרפסות	לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.	בהתאם	
	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיצוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.	בהתאם	
	מרפסות בקומת החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. הנחייה זו חלה גם בבניינים בהם האורך המצטבר של המרפסות גדול מ- 2/3 אורך החזית.	בהתאם	
קומות הגג	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם	
	מעקות הגג ייבנו ברצף עם		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגוונו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	הקומות הקיימות בגמר טיח בהיר קומת הגג החלקית בבטון בהיר.	בחריגה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה. ניתן תנאי לתיקון.
סגירת מרפסות	תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין וחיידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. לא תותר סגירת מרפסות, או תידרש פתיחתן, במקרים הבאים: מרפסות מעוגלת או מצולעות; מרפסות זיז פינתיות. בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות. סגירת המרפסות תהיה אינטגרלית ואחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין. מרפסות חצי שקועות סגירת המרפסות תעשה במידור הבניין באופן אחיד.	בהיתר משנת 1997 אושרה סגירת בזכוכית של המרפסות לדירה בקומה ב' - אחת לחזית לרחוב והשנייה לחזית האחורית. בהיתר משנת 1991 להוספת דירה על גג הבניין בן 3 קומות ב-2 מפלסים, ניתן לראות במצב הקיים כי המרפסות בקומת הקרקע בחזית האחורית סגורות בבניה קשיחה אך ההיתר לא כולל בניה זו, כעת מסומנות המרפסות לסגירה בבניה קשה לא בהתאם למותר וקיימת התנגדות לסגירת מרפסות, לא ברור עבור איזה מהמרפסות הקיימות.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים

הערות	לא	כן	
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה

הערות נוספות:

1. לפי התקנון המוסכם בין בעלי הזכויות, לבעלי תת חלקה 8 הזכות לבנות על שטחי הגג הצמודים לדירתם כל תוספת בניה שהינה בגדר הזכויות המותרות על הגג נכון למועד החתימה על התקנון (שנת 2013) על פי תמ"א 38, כפוף לקבלת היתר. כן לבעלי תת חלקה 8 הזכות/הרשות, לבצע כל פעולה שתידרש, לשם קבלת היתר כאמור מאת הרשויות ולהגיש לשם כך ולחתום על כל בקשה ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי הזכויות האחרים.
הוגשו התנגדויות ראו פירוט והתייחסות בהמשך.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 3 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
2	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
3	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 21.31 במקום 18.31 מ' המותרים על פי תכנית
4	תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 7 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 9 יחידות דיור סך הכל
5	הצמדות לקו בניין צדדי בקומת הגג.
6	ביטול מרפסות שירות לדירות חדשות .
7	הבלטת מרפסות בדירות החדשות בקומה ה' לחזית הרחוב על פי קו מרפסות קיים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר. הקומה מכח תמ"א 38 ובניה בקו 0 מבוקשת עבור המשך גרם המדרגות הכללי הקיים של הבניין.
2	ניתן לאשר. בהתאם להקלות דומות באזור ובסך השטחים המותרים מכח התמ"א.
3	אינה נדרשת. הקומה מכח תמ"א 38. גובה הקומה המבוקש הינו בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית המופקדת.
4	אינה הקלה כי אם פרסום מכח תמ"א 38
5	אינה נדרשת. הקומה מכח תמ"א 38
6	זו הקלה לבנייה חדשה, לא רלוונטי.
7	לא נדרשת בהתאם להוראות התוכנית ולבניה הקיימת.

תאריך הודעה אחרונה: 23/12/2024 והתקבלו התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אוריאל שפיגל - מרמורק 4, תל אביב - יפו 6425404, גליה לימור - מרמורק 4, תל אביב - יפו 6425404, יעקב מרין - מרמורק 4, תל אביב - יפו 6425404, ליויה הנה קסטנבאום לוי - מרמורק 4, תל אביב - יפו 6425404, מיכאל אלימלך גרוסמן - מרמורק 4, תל אביב - יפו 6425404, שבי גבזון - מרמורק 4, תל אביב - יפו 6425404	הוגשה התנגדותם של: - אריאל שפיגל: בעלים של תת חלקה 6 (חלקו ברכוש המשותף 8/82). - גליה לימור: בעלים של תת חלקה 4 (חלקה ברכוש המשותף 8/82). - יעקב מרין: אינו רשום כבעל זכות. (רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בתת חלקה 3 אשר חלקה בבעלות המבקש שגב עופר על שם מרין אהובה וישכיל מנחם, אולי הגיש בשמם אך בכל מקרה אינם רשומים כבעלי זכויות). - ליויה הנה קסטנבאום: חוכרת בשלמות בתת חלקה 2 אשר חלקה בבעלות המבקש שגב עופר. - אלימלך גרוסמן: אינו רשום כבעל זכות. - שבי גבזון: בעלים של תת חלקה 5 (חלקו ברכוש המשותף 11/82). להלן עיקרי טענות המתנגדים: (1) היעדר תימוכין קנייניים: 75% מבעלי הזכויות (6 מתוך 8 תתי חלקות) מתנגדים לבקשה. הבקשה הוגשה ללא הסכמת הרוב הנדרש לפי חוק החיזוק (שני שלישים מהדירות והרכוש המשותף). הבקשה כוללת עבודות ברכוש משותף וברכוש פרטי ללא הסכמה, בניגוד לדין. (2) פגיעה בזכויות קנייניות: מבוקשות עבודות ברכוש משותף (גג, פיר מעלית, קירות חזיתות) ובשטחים מוצמדים ואף ברכוש פרטי (סגירת מרפסות בדירות שאינן בבעלות המבקש). הבקשה כוללת הצמדת שטחים חדשים לדירות המבקש בלבד. (3) ניצול זכויות באופן חד-צדדי: הבקשה מנצלת זכויות מכוח תכנית הרובע לטובת דירות המבקש בלבד, תוך חסימת אפשרות יתר בעלי הזכויות למיגון והרחבה בעתיד. תוספת דירות חדשות עם מרחבים מוגנים ובריכת שחייה למבקש בלבד, בעוד יתר הדירות נשארות ללא מיגון. (4) פגיעה תכנונית ותאורה טבעית: סגירת מרפסות המתנגדים ללא הסכמתם. תוספת גרם מדרגות ספיראלי וחיפוי קונסטרוקטיבי חוסמים אור ואוויר לדירות קיימות. (5) הקלות מבוקשות: הקלות חורגות מהוראות תכנית הרובע (נסיגות, תכסית גג, תוספת יחידות דיור, הבלטת מרפסות). אישור ההקלות מנוגד לתקנות המעבר ולכוונת המחוקק.
2	גפנה אמיר - הרב קוק 38, תל אביב - יפו 6330279	אני בעלת דירה בבניין לגביו אושרה פתיחת בקשה להליך תמ"א. לא יודעתי כלל בהליך וממילא לא הסכמתי. ככל ותוגש בקשה בקשר לתמ"א המתוכנן בבניין זה אבקשכם לידע אותי כדי שאוכל לוודא שזכויותי נשמרות. אודה לעדכון בכתובת המייל gafiamir@gmail.com
3	מור שילוני - הרב קוק 36א, תל אביב -	בעלת דירה במגרש השכן מצד מערב, גובלת במגרש מבקש

#	מתנגדים	נימוק
	יפו 6330275	ההיתר בקשה 23873. לאחר עיון בפרטי ההיתר, נודע לי כי בקשת ההיתר לתמ"א 38 1 לבניין הרב קוק 38 הוגשה שלא כדין וללא הסכמת כלל בעלי הדירות בבניין זה. יתרה מכך, ראיתי כי במסגרת בקשת ההיתר מבקשים לכרות להעתיק עצים שאינם בשטח המגרש, אלא שייכים למגרש שלנו - הרב קוק 36, ללא שנעשתה אלינו פנייה בעניין. מלבד זאת, לפי תוכניות רובע 5 ואיזורי "העיר הלבנה" לא ניתן, עפ"י מירב ידיעתי, להוסיף מעל 5.5 וקומות למגרש שקטן מ- 500 מ"ר - בבקשת ההיתר מצויין כי מבקשים להוסיף 2.5 קומות לבניין של 4 קומות במגרש בגודל 340 מ"ר, ולכן היתר זה לא עומד במגבלות הבנייה במתחם זה. בנוסף, לפי חוות דעת מהנדס חיזוק יסודות ומי תהום, דעתי אינה נוחה מהנתונים, כל שכן שעדיין לא הושלם בדיקת סקר קרקע מלא באתר, לפי מכתב מה 03.01.23, לא מן הנמנע שעבודות חיזוק היסודות ישפיעו גם על הבניין שלנו, הצמוד למגרש המבקש. לאור כל זאת, אני חוששת כי בקשת ההיתר תשפיע ותקרין גם על הבניין שלנו בשלל היבטים ולכן אני מתנגדת לבקשה זו
4	מור שילוני - הרב קוק 36א, תל אביב - יפו 6330275	בעלת דירה במגרש השכן מצד מערב, גובלת במגרש מבקש ההיתר בקשה 23873. לאחר עיון בפרטי ההיתר, נודע לי כי בקשת ההיתר לתמ"א 38 1 לבניין הרב קוק 38 הוגשו שלא כדין וללא הסכמת כלל בעלי הדירות בבניין זה. יתרה מכך, ראיתי כי במסגרת בקשת ההיתר מבקשים לכרות להעתיק עצים שאינם בשטח המגרש, אלא שייכים למגרש שלנו - הרב קוק 36, ללא שנעשתה אלינו פנייה בעניין. מלבד זאת, לפי תוכניות רובע 5 ואיזורי "העיר הלבנה" לא ניתן, עפ"י מירב ידיעתי, להוסיף מעל 5.5 וקומות למגרש שקטן מ- 500 מ"ר - בבקשת ההיתר מצויין כי מבקשים להוסיף 2.5 קומות לבניין של 4 קומות במגרש בגודל 340 מ"ר, ולכן היתר זה לא עומד במגבלות הבנייה במתחם זה. בנוסף, לפי חוות דעת מהנדס חיזוק יסודות ומי תהום, דעתי אינה נוחה מהנתונים, כל שכן שעדיין לא הושלם בדיקת סקר קרקע מלא באתר, לפי מכתב מה 03.01.23, לא מן הנמנע שעבודות חיזוק היסודות ישפיעו גם על הבניין שלנו, הצמוד למגרש המבקש. לאור כל זאת, אני חוששת כי בקשת ההיתר תשפיע ותקרין גם על הבניין שלנו בשלל היבטים ולכן אני מתנגדת לבקשה זו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1, 2: כמפורט בהערות הנוספות, קיים תקנון מוסכם בין בעלי הזכויות המאפשר למבקש לממש זכויות מכח תמ"א 38 על גג הבניין. יחד עם זאת, הוגשה התנגדותם של בעלים של 50% מהדירות ושל 38% מהרכוש המשותף, בתקנון לא נמצאה הסכמה מפורשת לביצוע כל הבניה המבוקשת, הכוללת בניה ברכוש פרטי על ידי סגירת מרפסות והסדרת מסתורי כביסה ולפי הנטען גם בנייה בשטחי הצמודות ולכן, לאור המחלוקת הקניינית, לא נראית היתכנות קניינית לבקשה והבקשה נדחית.	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	3. הוצג תקנון המוסכם בין בעלי הזכויות, לפיו לבעלי תת חלקה 8 החתום על הבקשה הזכות לבנות על שטחי הגג הצמודים לדירתם כל תוספת בניה שהינה בגדר הזכויות המותרות על הגג נכון למועד החתימה על התקנון (שנת 2013) על פי תמ"א 38, כפוף לקבלת היתר. כן לבעלי תת חלקה 8 הזכות/הרשות, לבצע כל פעולה שתידרש, לשם קבלת היתר כאמור מאת הרשויות ולהגיש לשם כך ולחתום על כל בקשה ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי הזכויות האחרים. הועדה המקומית אינה יכולה לפרש את הסכמת הצדדים מה בדיוק הותר למבקש מלבד התוספת על הגג מכח תמ"א 38 וחיזוק הבניין. 4) אכן מבוקשת סגירת מרפסות בהתאם למצב הקיים, מסתורי כביסה. גרם המדרגות שהתבקש בעת קליטת הבקשה הוסר לבקשתנו בעת הבדיקה המרחבית. 5) ההקלות המבוקשות ברובן אינן נדרשות והמוצע בבקשה הינו מכח תמ"א 38 והקלה מתכנית ג' לצורך ניצול הזכויות מכח התמ"א. ההקלות פורסמו במועד והינן ביחס לבניין קיים בהתאם למותר בחוק.	
2	המתנגדת הינה הבעלים בחלקה של תת חלקה 7 חלקה ברכוש המשותף 11/82. באם הוגשה התנגדות מוכן כי התקבלה הודעה בנוגע לבקשה שהוגשה. במפרט הבקשה ניתן לראות כי נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות שאינם חתומים בהתאם לסעיף 36ב'. לא צוינו טענות תכנוניות להתנגדות.	מומלץ לא לקבל
3	המתנגד הינו שכן למגרש נשוא הבקשה. הבקשה קיבלה אישור תחנת גנים ונוף שכן "לא מבוקשת כריתת עצים בוגרים ולא נדרש פיצוי נופי". ההתנגדות אינה עניינית. הבניה המבוקשת הינה בהתאם לתוכנית המופקדת, התוכניות החלות כולל תמ"א 38. ההקלות המבוקשות ברובן אינן נדרשות והמוצע בבקשה הינו מכח תמ"א 38 והקלה מתוכנית ג' לצורך ניצול הזכויות מכח התמ"א. ההקלות פורסמו במועד והינן ביחס לבניין קיים בהתאם למותר בחוק. לא מבוקשת תוספת של 2.5 קומות מעל הקיים אלא השלמת דירות ה-ס' הבנויות בשני מפלסים וקומת גג חלקית כל בקשה מלווה ביועצי בטיחות ואמונה התחייבות לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	מומלץ לא לקבל
4	זוהה להתנגדות מספר 3 ועל כן התייחסות בהתאם למפורט מעלה	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 25.09.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.09.2025**חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-21.9.25:**

תוספת 2 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

2.33 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

חסרים:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2.33 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.09.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-21.9.25:

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

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

תכנון האשפה מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 06.11.2024

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

לא מבוקשת כריתת עצים בוגרים ולא נדרש פיצוי נופי

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.09.2025

נדרש אישור פיקוד העורף

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.09.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-21.9.25

תכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 28.02.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן. לצורך כך יש לטעון במערכת רישוי מקוון במוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38, את המסמכים כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית/ ראשית קובץ עדכני של התכנית האדריכלית, כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי. בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי המקוון. המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס כינורי	10.00	35.00	7.00	שימור	7,389.00
2	אזדרכת מצויה	9.00	25.00	6.00	שימור	3,124.00
3	לא עץ	9.00	22.00	6.00	כריתה	
4	ברכיכיסון צפצפתי	8.00	24.00	5.00	שימור	5,067.00
5	פלפלון דמוי אלה	8.00	26.00	6.00	שימור	1,984.00
6	ברכיכיסון צפצפתי	8.00	28.00	5.00	שימור	6,896.00
7	וושנינגטוניה חוטית	8.00	40.00	5.00	שימור	3,840.00
8	לא עץ	9.00	23.00	5.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 06.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו. המבוקש טרם החילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 10.10.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 05.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 5 בגוש 7467 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

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

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

הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.09.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה בהעדר היתכנות קניינית שכן התקבלה התנגדותם של בעלים של 50% מהדירות ושל 38% מהרכוש המשותף והבנייה המבוקשת כוללת גם שינויים ברכוש פרטי / מוצמד. אין מקום שהועדה המקומית תכריע במחלוקת הקניינית בין הצדדים.

2. לקבל את התנגדות מס' 1 בעניין העדר היתכנות קניינית

3. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן:

- באם הוגשה התנגדות מובן כי התקבלה הודעה בנוגע לבקשה שהוגשה. יחד עם זאת לא מנצאו טענות ההתנגדות.
 - התוכנית נבדקה ותואמת את ההוראות החלות לעניין גובה הבניין,
 - מבוקשות 5 קומות וקומת גג חלקית בבקשה. טענת ההתנגדות אינה נכונה.
 - לא מבוקשת תוספת של 2.5 קומות מעל הקיים אלא השלמת דירות הס' הבנויות בשני מפלסים וקומת גג חלקית
 - כל בקשה מוגשת בליווי צמוד של יועץ יציבות וסקר קרקע. והמבקש מתחייב ומגיש כתב התחייבות לפיצוי ותיקון כל נזק שעלול להיגרם למבנים סמוכים.
4. לא ניתן היה לאשר את הבריכה המבוקשת בגג ללא הקלה מתוכנית ג'.

חו"ד נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה בהעדר היתכנות קניינית שכן התקבלה התנגדותם של בעלים של 50% מהדירות ושל 38% מהרכוש המשותף והבנייה המבוקשת כוללת גם שינויים ברכוש פרטי / מוצמד. אין מקום שהועדה המקומית תכריע במחלוקת הקניינית בין הצדדים.

2. לקבל את התנגדות מס' 1 בעניין העדר היתכנות קניינית**3. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן:**

- באם הוגשה התנגדות מובן כי התקבלה הודעה בנוגע לבקשה שהוגשה. יחד עם זאת לא מנצא טענות ההתנגדות.
 - התוכנית נבדקה ותואמת את ההוראות החלות לעניין גובה הבניין,
 - מבוקשות 5 קומות וקומת גג חלקית בבקשה. טענת ההתנגדות אינה נכונה.
 - לא מבוקשת תוספת של 2.5 קומות מעל הקיים אלא השלמת דירות הס' הבנויות בשני מפלסים וקומת גג חלקית
 - כל בקשה מוגשת בליווי צמוד של יועץ יציבות וסקר קרקע. והמבקש מתחייב ומגיש כתב התחייבות לפיצוי ותיקון כל נזק שעלול להיגרם למבנים סמוכים.
- 4. לא ניתן היה לאשר את הברכה המבוקשת בגג ללא הקלה מתוכנית ג'.**

חו"ד נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.**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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	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.
9	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
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	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0545	תאריך הגשה	11/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	ז'בוטינסקי 75	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6214/483	תיק בניין	0194-075
מס' תב"ע	3616, 169, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	579.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מ"י טאון ז'בוטינסקי 75 ת"א בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	משה מנצור	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	יפה אליהו	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רחל פרל	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שמואל גביש	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בלהה מרקוס	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	יוסי בובליל גי	דרך בגין מנחם 9, רמת גן 5268103
בעל זכות בנכס	עידית ווינברגר	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 6345723
בעל זכות בנכס	מ"י בזרנו	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מראד אליהו	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פני מנצור	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	יובל משה סבג	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ניסי אהרוני דן	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פתרונות דנטלים מתקדמים שן זן בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	יפתח ארד	קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416
מתכנן שלד	דניאל שפירא	הרוקמים 23, חולון 5885846
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכאל איצקוביץ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 16 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף הקיימת 1:- שימוש חורג בשטח מרתף קיים בהיתר עם גישה במדרגות חיצוניות ממרווח הצד המזרחי ללא ייעוד, מבוקש למשרד למקצוע חופשי, ותוספת שטח עבור ממ"מ וחדר משאבות ומאגר מים, הסדרת המקלט הקיים בהיתר, קירות חיזוק יורדים.
 - בקומת קרקע (קיימת): שינויי פנים, סגירת שטח בחזית בקומת העמודים החלקית הקיימת עבור

תוספת שטח ליחידת דיור בחזית הקדמית, הסדרת חדר אשפה ולובי כניסה, סגירת מרפסות קיימות ותוספת שטח בחזית האחורית ליחידות הדיור עבור ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל יח"ד. תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד.

- בקומות הקיימות המלאות 1-3 (בכל קומה): סגירת מרפסות ותוספת מסתור כביסה ליח"ד בחזית הקדמית, סגירת מרפסות קיימות ותוספת שטח עבור ממ"ד ומרפסת גזזטרה ותוספת מסתור כביסה לכל יח"ד בחזית האחורית.
- בקומה 4, קומת הגג הקיימת: הריסת כל הבנייה קיימת על הגג והקמת קומה שלמה בתוואי הקומות הטיפוסיות המורחבות עבור תוספת 3 יח"ד ל-יח"ד קיימת = 4 יח"ד. 2 יח"ד בחזית הקדמית כל אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד ו-2 יח"ד בחזית האחורית, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כבוסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
- תוספת קומה 5 מלאה חדשה: בתוואי הקומות הטיפוסיות המורחבות עבור 4 יח"ד. 2 יח"ד בחזית הקדמית כל אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד ו-2 יח"ד בחזית האחורית, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כבוסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
- תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית חדשה): עבור 2 יח"ד, 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
- במפלס הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי, 25 פאנלים סולאריים ו-26 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת מעלית פנימית עם עצירה בכל קומה, הסדרת תוואי גרעין המדרגו הקיים, חיזוקים קונסטרוקטיביים בצמוד לבנייה הקיימת בכל החזיתות.
- בחצר הבניין: פיתוח שטח, ריצופים וגינות, חניית אופנים ותיבות דואר בתחום הרצועה המפולשת, נישת גז, וברז מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי-מזרחי, הריסת גגון פח ובניית גגון מבטון במרווח הצד המזרחי מעל המדרגות לשטח המקלט המבוקש למשרד,

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עבור 25 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 15 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		529	31/3/1949	4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 15 יח"ד.
		452	19/12/1949	לתוספת חדר וחדר שירות על הגג ושינוי המקלט במרתף. סה"כ 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד
		16-0043	18/2/2016	- פיר מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל חצאי המפלסים. - שינויים בחדר המדרגות הכללי של הבניין הכוללים: הקטנת רוחב מהלך המדרגות והגדלת פודסט מול דלת תא המעלית. - הסדרת חדר מכוונות בתחום שטח חדר גז קיים

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "שר" חמרי בנין בע"מ" ובחכירות של 17 חוגרים.
הוגשה הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 11 מהחוכרים בנכס הרשום.
נשלחו הודעות לזכאים לפי סעיף 36ב' ובוצע פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות :	קיימות 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) + השלמת בניה קיימת על הגג לקומה מלאה + קומה + קומת גג חלקית ----- 6 קומות וקומת גג חלקית	6 + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב ז'בוטינסקי	4.00 מ'	3.55 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
צדדיים:	3.00 מ'	מזרחי: 2.68 מ' קיים + חיזוק מערבי: 2.70 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר.	
לאחור	5.00 מ'	2.09 מ' קיר מפריד בין מרפסות	
קווי בניין לממ"דים:			
לצדדים:	2.00 מ'	למזרח ולמערב 2.00 מ'	
לאחור:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה:			
בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	ליחידות הדיור בחזית האחורית בהתאם.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	בהתאם	
סגירת			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת עמודים רצועה מפולשת:	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, שטחי רווחה לדיירי הבניין, חדר אשפה, חדר גז, תוספת/הרחבת יח"ד ומחסנים למעט בשטח הרצועה המפולשת. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	מבוקשת סגירת קומת העמודים עבור תוספת שטח ליח"ד והסדרת חדר אשפה ולובי כניסה. נותרת רצועה מפולשת בעומק בהתאם.	
מספר יחידות דיור: בקומות התוספת: בקומת הגג החלקית סה"כ:	4 יח"ד בקומה (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) 2 X קומות = 8 יח"ד 4 יח"ד (לפי מקדם 70) 12 יח"ד	מבוקשת השלמת בניה על הגג לקומה מלאה 4 יח"ד + תוספת קומה מלאה 4 יח"ד + קומת גג חלקית 2 יח"ד. 10 יח"ד.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם	
מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה : חזית קדמית לרחוב: חזית עורפית:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ'	0.94 מ' בהתאם למרפסות קיימות 1.49 מ' מרפסות חדשות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח: שטח ממוצע: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות: בקומות התוספת:	עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה) בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	בהתאם בהתאם בחזית קדמית וקיימות בחזית האחורית בהתאם. בהתאם בהתאם	
בנייה על הגג: שטח הגג: נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	מבוקש שטח הגג למעט נסיגה קדמית ומרפסת גג אחורית חלקית. 3.00 מ' בהתאם בהתאם בהתאם	
מצללה על			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג: נסיגות ממעקה הגג: גובה:	לא יפחת מ - 1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	בהתאם בהתאם	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: - הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות על הגג - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ -1.00 ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות. - גובה הבריכה לא יעלה על גובה מעקה הגג המותר	מבוקשת בריכת שחיה במסלס הגג העליון. בהתאם בהתאם מבוקש מעקה זכוכית לבריכה בהתאם	
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	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/	מקלט, משרד לבעלי מקצוע	

עמ' 156

מידע: 22-03003 רישוי: 25-0545 ת.בניין: 0194-075

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים בנייני מגורים קיימים בהם המרתפים נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, דם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.	חופשי, מאגרי מים וחדר משאבות מבוקש משרד לבעלי מקצוע חופשי בשימוש חורד במרתף הקיים בהיתר בבעלות כלל הדיירים.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
בריכות שחיה	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
זודי אגירה	X	
מערכת סולארית	X	

הערות נוספות:

--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 25 יח"ד
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 25 מ"ר מ"ר בכל הקומות

#	הקלה
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון מזרח ומערב
5	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד
6	שימוש חורג מהיתר מ אין ציון שימוש למרתף בהיתרים קודמים לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות
7	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד
8	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.68 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מערב
9	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.68 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח
10	הקטנת קו בנין קדמי מ 4 מ' עד 350 עבור מרכיבי חיזוק בקו בנין קדמי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה זכויות התמ"א.
2	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה זכויות התמ"א.
3	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה זכויות התמ"א.
4	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה קוי בניין מוקטנים לתוספת ממ"דים ולחיזוקים
5	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה קוי בניין מוקטנים לתוספת ממ"דים ולחיזוקים
6	ניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית.
7	אינה נדרשת. כניסה נפרדת קיימת בהיתר ובהתאם להוראות התוכנית.
8	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה קוי בניין מוקטנים לתוספת ממ"דים ולחיזוקים
9	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה קוי בניין מוקטנים לתוספת ממ"דים ולחיזוקים
10	לא נדרשת הבקשה מכח תכנית רובע 3 אשר כוללת בתוכה קוי בניין מוקטנים לתוספת ממ"דים ולחיזוקים

תאריך הודעה אחרונה: 18/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 05.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן קידר 05.07.2026

חוות דעת מסכמת לתכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 15.10.25 במגירה 2500
הבקשה כוללת:

תוספת 9 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר)
דרישת התקן:

- 9.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

9 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

9.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את **9.33** החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן (רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא (רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה (דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 08.09.2025

בבית משותף, ובו 25 דירות מצג ח. אשפה עם כלי אצירה נדרשים.
המלצה: לאשר

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 19.03.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4), בערך של לפחות 700 לעץ.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 8 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות.
במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 08.09.2025

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 06.05.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוויק במסמכי נגישות)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה וממידות משטחי תפקוד מול המעלית בקומות החדשות.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 18.09.2025

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	3.00	20.00	2.00	שימור	5,698.00
2	פיקוס בנימינה	3.00	17.00	2.00	שימור	2,604.00
4	דקל אריקה	4.00	6.00	3.00	כריתה	
5	אזדרכת מצויה	13.00	27.00	9.00	שימור	3,662.00
6	סבל פלמטו	4.00	20.00	2.00	כריתה	
7	וושנינגטוניה חסונה	14.00	30.00	2.00	כריתה	
8	הדר לימון	3.00	4.00	1.00	כריתה	94.00
11	פלפלון דמוי אלה	6.00	14.00	5.00	כריתה	1,099.00

עמ' 159

מידע: 22-03003 רישוי: 25-0545 ת.בניין: 0194-075

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 30.06.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס וטרם החלו בבנייה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 03.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום
הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים
וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת
קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 23.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 483 בגוש 6214 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

מגירה 100

סומנה גדר בגבול חלקת מבנה הציבור בגובה 1.5 מ'.
סומנה הגדר גם בחתכים ג,ד,ה .

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 24.06.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל
קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 16 יח"ד.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עבור 25 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מ אין ציון שימוש למרתף בהיתרים קודמים לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות

2. אישור פתרון חלופי להסדר 9.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#	התנאי
	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אושרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה, העץ מסוג הדר לימון מוגדר כלא עץ על פי חוק. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוץ חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	השלמת 23 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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 16 יח"ד.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עבור 25 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מ אין ציון שימוש למרתף בהיתרים קודמים לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות

2. אישור פתרון חלופי להסדר 9.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אפשרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה, העץ מסוג הדר לימון מוגדר כלא עץ על פי חוק. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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

עמ' 163

מידע: 22-03003 רישוי: 25-0545 ת.בניין: 0194-075

#	תנאי
	המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוץ חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת 23 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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0359	תאריך הגשה	16/02/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה	

כתובת	בצלאל 17	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6217/66	תיק בניין	0679-017
מס' תב"ע	106, 3729, 50, א"י, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	522.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נ.גוראל יזמות בצלאל 17 בע"מ	ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223
בעל זכות בנכס	איתן ברק	קהילת פוזנא 3, תל אביב - יפו 6998903
בעל זכות בנכס	יואב אליהו עדיני	פישמן מימון 18, תל אביב - יפו 6423618
בעל זכות בנכס	משה ענבר	ארנון 11, תל אביב - יפו 6345513
בעל זכות בנכס	יהודה מדר	נטעים 26, הוד השרון 4530007
בעל זכות בנכס	שלומית ענבר	ארנון 11, תל אביב - יפו 6345513
בעל זכות בנכס	איתן דורי ציטיאט	שדרות דוד המלך 54, תל אביב - יפו 6423726
בעל זכות בנכס	אוהד פטל	שטרן אייזק 17, תל אביב - יפו 6323703
בעל זכות בנכס	יואב לוי	הדוגית 8, כפר ויתקין 4020000
בעל זכות בנכס	טלי לינדנבאום לוי	הדוגית 8, כפר ויתקין 4020000
בעל זכות בנכס	גילי אטיה כרמי בוך	וולך 32, קרית אונו 5552631
בעל זכות בנכס	ורד מדר לוי	נטעים 26, הוד השרון 4530007
בעל זכות בנכס	אלאור זהבי	קשאני אליעזר 10, תל אביב - יפו 6949914
בעל זכות בנכס	מיכאל ענבר	ארנון 11, תל אביב - יפו 6345513
בעל זכות בנכס	הרצל פטל	פנקס דוד צבי 28, תל אביב - יפו 6266113
בעל זכות בנכס	רפי פטאל	פנקס דוד צבי 28, תל אביב - יפו 6266113
בעל זכות בנכס	משה פטל	בלוך דוד 44, תל אביב - יפו 6468110
בעל זכות בנכס	חדזה ענבר	ארנון 11, תל אביב - יפו 6345513
בעל זכות בנכס	גרצ'אק מיכאלה	פן אלכסנדר 18, תל אביב - יפו 6964120
בעל זכות בנכס	אסנת גליקשטיין	ההסתדרות 15, גבעתיים 5358420
עורך ראשי	חגי הופלר	שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן גוראל	ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד. הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-3 קומות עליונות מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד ומעון יום, כמפורט:

- בקומות המרתף: 19 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, 2 מקומות חניה

לאופנועים, ובנוסף, בקומת מרתף 3: 5 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, 2 מאגרי מים, בקומת מרתף 2: 8 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 1: חדר שנאים. סה"כ 13 מחסנים דירתיים בקומות המרתף

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לכלוני גז, חדר אופניים, יחידת דיור אחת עם ממ"ד ותליית כבסה בשטח חצר פרטית בחזית הצפונית. מעון יום פרטי עם מרחב מוגן, כניסה מהמבואה הקומתית וכן כניסה במעבר ממרווח הצד הצפוני, וחצר פרטית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
- בקומה 1,2,3,4,5: 3 יח"ד (15 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה. בקומה 5 מקורות המרפסות בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
- בקומה 6 (גג חלקית תחתונה): יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזזטרה בחזית האחורית מקורה בפרגולה בנויה ומרפסת גג בחזית הקדמית המקורה בחלקה בפרגולה בנויה;
- בקומה 7 (גג חלקית עליונה): יח"ד אחת המכילה ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג המקורה בפרגולה מבטון, בפנים הדירה מדרגות לחיבור לגג עליון המוצמד לדירה;
- קומה 8 (מפלס הגג העליון): חדר יציאה לגג, בריכה לא מקורה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירה, 6 פאנלים סולאריים, 4 מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
- לגובה כל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל יח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת דו סטרית למרתף במרווח הצדדי דרומי, פירים לכניסת/יציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, חניות אופנים במרווח הקדמי.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1153	1954	בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד.
		23	1955	להוספת אולם במרתף לגן ילדים.
		2-13	1984	שימוש חורג מגן ילדים למשרד בקומת המרתף בשטח של כ-60 מ"ר ל-3 שנים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "רחוב בצלאל 23 בע"מ" ובחכירות של 13 חוכרים. הוגשה בקשה חתומה בידי והבקשה חתומה ע"י 15 מהחוכרים. לכל החוכרים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3729,50 - רחוב לא ראשי במגרש מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות ו-3 קומות גג חלקיות.	הבקשה כוללת ניוד גן ילדים (בשטח של כ-60 מ"ר) מקומת המרתף לקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה בקומות הגג החלקיות ע"י הקטנת הנסיגות בהן והוספת חדר יציאה לגג במפלס הגג העליון. ניתן לאשר
קווי בניין:	קדמי מזרחי לרחוב בצלאל: 4.00 מ' אחורי מערבי: 5.00 מ' צדדיים: 3.00 מ'	4.00 מ' 5.00 מ' 3.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם	הבקשה כוללת ניוד גן לילדים (בשטח של כ-60מ"ר) מקומת המרתף לקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה בקומות הגג החלקיות ע"י הקטנת הנסיגות בהן והוספת חדר יציאה לגג במפלס הגג העליון. ניתן לאשר
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	בהתאם	
רצועה מפולשת :	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם	
שימושים	מגורים.	מגורים וגן ילדים.	ניתן לאשר שכן השימוש לגן ילדים המבוקש הינו בניוד מתת הקרקע בהתאם להוראות התוכנית.
פיתוח שטח: הצמדת	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי חוץ בקומת הקרקע			
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . 21 יח"ד = $1,872 / 90$ מ"ר	18 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בהתאם	
מרפסות גזוזטרה:	קדמי מזרחי לרחוב בצלאל: עד 1.60 מ'. אחורי מערבי: עד 1.60 מ'	בהתאם	
שטח:	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	בהתאם	
ממוצע שטח:	סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (216 מ"ר).	בהתאם	
הוראות בינוי:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	בהתאם	
בניה על הגג:			
נסיגות בקומות גג חלקיות (קומה 6+7):	קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מחזיתית הקדמית	בהתאם	
קומת דובדבן	בקומת הגג העליון (7) תישמר נסיגה של 2 מ' מחזית הבניין האחורית. בפגישות תיאום מוקדם נמסר לעורך הבקשה כי ניתן יהיה לנייד את השטחים הנוספים שניידו מרמת המרתף לקומת דובדבן תוך שמירה על נסיגה צידית של 1.20 מ' וקדמית של 2.50 מ' לכל הפחות .	מבוקשת בנייה חלקית בשטח הנסיגה הנדרשת בגודל בסך של כ-15 מ"ר מבוקש חדר יציאה לגג במפלס הגג העליון. נשמרות הנסיגות שסוכמו.	הבקשה כוללת ניוד משרד (בשטח של ~60 מ"ר) מקומת המרתף לקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה בקומות הגג החלקיות ע"י הקטנת הנסיגות בהן, ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי:	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית (עד 5.00 מ') עבור מבנה מעלית הגג וגרעין מדרגות כללי. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	בהתאם בהתאם	
ניוד שטחים	יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים: - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר. כ-60מ"ר	- בהתאם בהתאם מבוקש שטח יותר גדול (כ-60.5מ"ר)	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ-1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	חזית קדמית בהתאם חזית אחורית בהתאם 3.00 מ' (ברוטו)	
בריכות שחייה :	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בהתאם לתנאים הבאים: -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג. -יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות	מיקום וגובה בריכה בהתאם. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה.	ניתן תנאי טכני לתיקון.
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הצבת מזגנים בחזית קדמית.		
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסות בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	בהתאם.	

תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך תא/ 4053 - ראה הערה מס' 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום:	מסגרת חינוך לגיל הרך הפועלת בבניין משותף תמוקם בקומת הקרקע, לשימוש תהיה נגישות וזיקה לחצר, כנדרש בתנאים להיתר וגישה בטוחה.	בהתאם	
כניסה ויציאה:	הכניסה, היציאה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך, תמוקמנה תוך הפרדה ו/או במרחק רב ככלה ניתן ממקום החניה של המבנה.	בהתאם	
חצר המשחקים	חצר המשחקים תהיה צמודה לגן, בחלקו הצידי או האחורי של המגרש.	בהתאם	
הוראות בינוי	תותר הקמת גדרות סביב חצר הגן ומרחב כניסה נפרד לגן, במידה וקיים. גובה הגדר יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה לתכנית להקמת גדרות במגרשים ציבוריים ולדרישות לגבי המוסד המתוכנן.	בהתאם	
מצללות	היקף ההצללה יותאם לתקנות המשרדים הרלוונטיים. תצורף התחייבות מגיש הבקשה לפירוקן לאחר תום תקופת השימוש במבנה.	בהתאם	
קו בניין	קו בניין בין גבול המגרש האחורי לקו היטל המצללה לאחר יהיה לפחות 2מ'	בהתאם	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3729א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע	3 קומות	

עמ' 170

מידע: 23-01895 רישוי: 25-0359 ת.בניין: 0679-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.		
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) בשאר הקומות: 3.50 מ'	קומה 1:- 3.14 מ' קומה 2:- בהתאם קומה 3:- בהתאם	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים. בניוד שטחים - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד	חניה, מחסנים, חדרים טכניים בהתאם	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (18) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר. ב-קומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	16 מחסנים שטח המחסנים בקומה 3- כ- 5. בהתאם	
תכסית :	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א (15% שטח מחלחל)	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
גובה גדרות בתחום חצר הפעוטון המבוקש בהתאם להנחיות לתכנון מוסדות חינוך של משרד החינוך. יתר הגדרות בהתאם להנחיות מרחיבות/מדיניות הועדה.		
בריכות שחיה	X	
לא מראה מיקום המערכות הטכניות לברכה. ניתן תנאי טכני לתיקון		X
מפלס כניסה קובעת	X	
דודי אגירה	X	
מאנלים סולארים	X	
נראים 6 פאנלים סולאריים עבור 28 יחידות דיור ופעוטון. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי	X	

עמ' 171
מידע: 23-01895 רישוי: 25-0359 ת.בניין: 0679-017

הערות	לא	כן
הבנן כולו. ניתן תנאי טכני לתיקון.		

הערות נוספות:

1. הגן בקומת הקרקע הוא כתוצאה של ניוז מתת הקרקע לפי תכנית רובע 4 , הבחינה של 4053 של הוראות הבינוי בלבד ללא הגבלת התקופה לפי תכנית 4053.
--

חו"ד מכון הרישוי:

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי-אלה	8.00	24.00	6.00	כריתה	434.00
2	פיקוס השדרות	4.00	18.00	1.50	כריתה	
3	פיקוס השדרות	4.00	21.00	1.50	כריתה	1,662.00
8	אזדרכת מצויה	15.00	48.00	10.00	כריתה	6,511.00
9	אזדרכת מצויה	15.00	27.00	8.00	כריתה	2,060.00
10	פיקוס בנימינה	14.00	33.00	13.00	כריתה	4,924.00
11	פלפלון דמוי-אלה	8.00	25.00	8.00	כריתה	471.00
13	הדר החושחש	4.00	6.00	2.00	כריתה	
14	הדר החושחש	6.00	18.00	5.00	כריתה	
16	פלפלון דמוי-אלה	8.00	26.00	6.00	כריתה	
17	פלפלון דמוי-אלה	5.00	20.00	4.00	כריתה	
19	פיקוס הגומי	12.00	85.00	11.00	שימור	26,543.00
20	פלפלון דמוי-אלה	10.00	65.00	9.00	שימור	3,184.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 10.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"
מאגר מים - תקין

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 29.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 66 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

מגירה 100:
סומן להעתקה הפילר.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

במידה ושיטת הביסוס לא כוללת עוגני קרקע שחוזרים לשטחי ציבור יש להעביר לאגף הנכסים תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, 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 20 202301895 of 35 הבקשות תדחנה.

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 16.06.2026)

המלצה לתת היתר

הוצגה תוכנית תנועתית

הוצג אישור קונס'

סומן פילר להעתקה בקידמת המגרש

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד. הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-3 קומות עליונות מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד ומעון יום.**

1. **אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי**

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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

#	התנאי
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אושרה כריתה של עץ מספר 11,13,14,16,17 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	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.
6	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

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

#	התנאי
	ניתנת לפיצול
	ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,062.00 ₪.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אישור רשות הכבאות
11	ביצועה העתקת עמוד מאור
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד. הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-3 קומות עליונות מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד ומעון יום.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אושרה כריתה של עץ מספר 11,13,14,16,17 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	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.
6	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים

עמ' 176

מידע: 23-01895 רישוי: 25-0359 ת.בניין: 0679-017

#	תנאי
	בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,062.00 ₪.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אישור רשות הכבאות
11	ביצועה העתקת עמוד מאור
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0337	תאריך הגשה	26/04/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	בן עמי 14, בילינסון 8	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7091/63	תיק בניין	0320-006
מס' תב"ע	2650, 2710, 58 ג	שטח המגרש	1,059.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח	אלון יגאל 94א, תל אביב - יפו 6789139
בעל זכות בנכס	מלונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח	אלון יגאל 94א, תל אביב - יפו 6789139
עורך ראשי	רון יואל פייגין	מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	נמרוד אבוטבול	אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139

מהות הבקשה: (שמעון גל)

הגבהת 2 פירי מעלית שקופה באתר מ- 17.4 מ' ל- 18.56 מ' בדיעבד.
--

מצב קיים:

מבנה מלון קיים

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-0209	10/02/2021	22-1107	30/01/2023	שינוי ייעוד ממבנה עבור מרכז ללימוד הקבלה לשימוש בית מלון הכולל 77 יחידות אכסון מלונאי לצמיתות. שיקום, שינויים ותוספות.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית מלאה של 'הוצאת המרכז ללימוד הקבלה (1994) בע"מ, והבקשה חתומה על ידי מורשה חתימה.

הערות נוספות:

בהיתר קודם, המתייחס לשינויים ותוספות, מס' 22-1107, פורסמה הקלה להגבהת פיר מעלית מעל מפלס גג המבנה, ועד לגובה של 17.4 מ' שהם 3.40 מ' ממפלס פני גג, לצורך הנגשה, אושר ע"י מח' שימור ומתבסס על חו"ד משפטית. הפירים בפועל הוקמו עד לגובה של 18.56 מ' וחלק מההיתר הייתה התאמת גובה פירי המעליות ל-17.4 מ'.

ומכיוון שלא בוצעה הנמכת פירי המעליות כנדרש (ראה חו"ד פיקוח בהמשך) הוחלט על דעת שמעון ברנשטיין, מנהל צוות רישוי מרכז, להסדיר את העניין בהקלה.

כמו כן, צוות השימור נדרש לעדכן את חוות הדעת וב- 25.6.2026 התקבלה התייחסות מתוקנת:

מלון ב"מרכז הקבלה", בן עמי 14, בילינסון 8 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
חו"ד מח' שימור לשינויים בסמכות מה"ע, 16.11.25

המבנה תוכנן בשנת 1937 ע"י אדר' יוסף נויפלד, בסגנון בין לאומי ב- 1937 כמרכז קופת חולים כללית. בשנים האחרונות שימש כמרכז הקבלה. המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו.

בתאריך 22.3.20 מחלקת שימור הוציאה חו"ד לבקשה להסבת המבנה לשימוש מלונאי, 88 חדרים, ללא תוספת שטח, הסבה של מבנה משרדים למלון ותוספת בריכה בקומת הגג, פתרון מיגון לחדרי המלון יהיו במסגרת שיפור המיגון הקיים כיום במבנה, תוספת של 2 מעליות חיצוניות. קומת הקרקע תשמש ללובי וחדרי מלון, קומת מרתף 1- תשמש לחדרי מלון, קומת מרתף 2- תשמש לחדר אוכל ולשרות מלונאי, קומה 1, 2 ישמשו לחדרי מלון, קומת גג מבונה קיימת תשמש לחדרי מלון וקומת הגג העליונה תשמש לבריכה ללא קירוי וללא תוספת בניה מכל סוג שהוא. גמל המים יהיה ממוקם בדופן.

בתאריך 7.9.25 מחלקת שימור הוציאה חו"ד לשינויים הבאים: שינויים בפנים קומת מרתף, הגבהת מסתור למיזוג בקומת קרקע, צמצום מספר יחידות מלון בקומה עליונה מ 3 יח"ד ל - 2 יח"ד, שינוי מעקה בקומת גג ממסגרות לזכוכית, שינוי תצורת מדרגות לגג עליון, האחדת קונס' כל המעליות בקומת הגג.

המבנה שומר

היום בשלב הוצאת טופס 4, מבקשים לשנות את גובה תקרת המעלית מ +17.40 ל - 18.56 +

מח' שימור ממליצה על הבקשה בתנאי השלמת כל עבודות השימור במבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושם"מ ובתנאי:

- **השלמת עבודות השימור במבנה**
- **השלמת הנטיעות בחצרות, גגות, מרפסות**
- **השלמת תאום תאורת חוץ, כולל ניסוי תאורה לפני התקנה סופית, (יש לבטל הארת מעליות).**
- **השלמת כל מערכת הגיבון במגרש: מפלס קומת מרתף, מפלס קומת קרקע, בסמוך לכניסה הראשית למבנה, (הסתרת גמל מים, הסתרת מתקן מעלון) בסמוך לכניסת שירות למבנה, (הסתרת כל המערכות הטכניות) אדניות בחזית הראשית וגג. בקומת הגג לא ניתן להבליט אלמנט מכל סוג שהוא מעבר למעקה (מלבד מעליות). הוצאת הפילר מפינת המבנה, תאום שלט היסטורי (תוכן, עיצוב ומיקום)**
- **המיקום המוצע של הגמל יהיה על גדר הניצבת לרח' בילינסון בעומק גבול המבנה.**
- **הנגשה תעשה ע"י רמפה חיצונית שתמוקם בפינה המזרחית של המבנה ותוביל לדלת חדשה בחזית המזרחית (בסמוך לכניסה הראשית למבנה) הרמפה תהיה עשויה מחומר קל ופריק, כדוגמת ברזל מרוג.**
- **2 מעליות מתוך 3 יעלו לגג העליון, גובהן יהיה מינימלי ויתואם מול יועצי מעליות, אדר הפרויקט ומח' שימור.**
- **על הגג העליון במבנה לא ניתן למקם כל מתקן שהוא העובר את גובה המעקה, מלבד מעלית. גובה המעקה לא יעלה מעבר ל 1.05 מ'.**
- **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 לזדא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- **צנרת מים, דלוחין ושופכין:** פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

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

- **טלפון, חשמל, כבלים:** פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.

הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

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

- טיח וצבע: יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות: פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- פתחים: אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

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

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

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

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכו' סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

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

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

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

- מזגנים ומערכות טכניות: פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום: שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית: מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה: לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

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

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

- פילר: כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

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

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה: חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/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' עדי רוז, מח' שימור

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 18.56 מ' לעומת 17.40 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר את הבקשה לאור המלצת מחלקת שימור והתב"ע התקפה.

תאריך הודעה אחרונה: 09/04/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ניב גבריאלי פרץ - בן עמי 5, תל אביב - יפו 6356504	נושא: פגיעה חמורה במרחב הציבורי ובבטיחות התושבים בעקבות פתיחת המלון בכיכר לכבוד עיריית תל?אביב-יפו אגף פיקוח ושירותי עירייה מאז פתיחת המלון בכיכר, חלה הידרדרות משמעותית במצב המרחב הציבורי באזור, אשר פוגעת באופן יומיומי באיכות חיי התושבים, בבטיחות הולכי הרגל ובנגישות הבסיסית לכיכר ולרחובות הסובבים אותה. הבעיות המרכזיות הן כדלקמן: (1) המדרכות סביב הכיכר עמוסות באופניים הקשורים למעקות ולעמודים, ללא כל פתרון ייעודי ומסודר. (2) אבני הריצוף באזור הכיכר, שפורקו במהלך העבודות, לא הוחזרו למקומן כראוי. הדבר מהווה מפגע בטיחותי ממשי. (3) הירידה מהכיכר אל הכביש חסומה בפועל, בשל תופעה בלתי חוקית של חניית רכבים: שלוש חניות נכים הפכו למתחם חניה מאולתר ובו כ?14 כלי רכב.

#	מתנגדים	נימוק
		(4) המדרכה הצמודה למלון אינה ניתנת למעבר בטוח, מאחר שרוכבי אופניים וקורקינטים נוסעים עליה דרך קבע. הדבר קורה משום שהכביש עצמו הפך למגרש חניה בפועל, ואינו מאפשר תנועה תקינה של רוכבים. מצב זה יוצר עומס, חוסר סדר וסיכון ממשי להולכי רגל, לתושבים ולבעלי מוגבלויות. לפיכך, בטרם יאושרו חריגות נוספות למלון או לעסקים בכיכר, אנו מבקשים כי יימצא ויישם פתרון כולל ובר?קיימא לנושאים הבאים: (1) תיקון יסודי של אבני המדרכה והריצוף, והחזרתם למצב תקין, בטיחותי ואחיד. (2) הקמת פתרון מוסדר וייעודי לקשירת אופניים, שימנע חסימות ופגיעה במעבר במדרכות. (3) הסדרת אזורי חניה מסומנים וברורים לקורקינטים, בהתאם למדיניות העירונית. (4) טיפול במגרש החניה הבלתי חוקי שנוצר בסוף הכיכר - התושבים מעדיפים ריצוף מלא של השטח. כמו כן, נבקש לשקול סלילת נתיב אופניים מוסדר מהכיכר לרחוב בן?עמי, והגבלת כניסת כלי רכב לרחבת הכיכר לעסקים בלבד, באמצעות עמודי חסימה פריקים, כפי שנהוג במקומות אחרים בעיר. אנו מאמינים כי טיפול יסודי בסוגיות אלה יתרום משמעותית לבטיחות, לסדר הציבורי ולאיזון הראוי בין צורכי העסקים לבין זכויות התושבים והולכי הרגל. נודה להתייחסותכם ולטיפולכם בהקדם. בברכה, ניב

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות מתמקדת בליקויים שונים בעת ביצוע העבודות, הפוגעים באיכות החיים של דיירי הנכסים הגובלים. הפניה מופנה למחלקת הפיקוח העירונית ואין בה התייחסות לעצם הגבהת פירי המעליות המבוקשים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 24.06.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 24.06.2026

אין נגיעה בפיתוח

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 02.02.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש- הגבהת המפלס של פירים מעליות מזכוכית ופלדה (בנויים בניגוד להיתר היתר בניה) בנוי במלואו וטרם נהרס לפי תכנית הבקשה הקודמת מס' 25-1526.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י עדי רוז 20.01.2026)

חו"ד לתיק ירוק

מלון ב"מרכז הקבלה", בן עמי 14, בילינסון 8 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

חו"ד מח' שימור לשינויים בסמכות מה"ע, 16.11.25

המבנה תוכנן בשנת 1937 ע"י אדר' יוסף נויפלד, בסגנון בין לאומי ב- 1937 כמרכז קופת חולים כללית. בשנים האחרונות שימש כמרכז הקבלה. המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו.

בתאריך 22.3.20 מחלקת שימור הוציאה חו"ד לבקשה להסבת המבנה לשימוש מלונאי, 88 חדרים, ללא תוספת שטח, הסבה של מבנה משרדים למלון ותוספת בריכה בקומת הגג, פתרון מיגון לחדרי המלון יהיו במסגרת שיפור המיגון הקיים כיום במבנה, תוספת של 2 מעליות חיצוניות. קומת הקרקע תשמש ללובי וחדרי מלון, קומת מרתף 1- תשמש לחדרי מלון, קומת מרתף 2- תשמש לחדר אוכל ולשרות מלונאי, קומה 1, 2 ישמשו לחדרי מלון, קומת גג מבונה קיימת תשמש לחדרי מלון וקומת הגג העליונה תשמש לבריכה ללא קירוי וללא תוספת בניה מכל סוג שהוא. גמל המים יהיה ממוקם בדופן.

בתאריך 7.9.25 מחלקת שימור הוציאה חו"ד לשינויים הבאים: שינויים בפנים קומת מרתף, הגבהת מסתור למיזוג בקומת קרקע, צמצום מספר יחידות מלון בקומה עליונה מ 3 יח"ד ל 2 יח"ד, שינוי מעקה בקומת גג ממסגרות לזכוכית, שינוי תצורת מדרגות לגג עליון, האחדת קונס' כל המעליות בקומת הגג.

המבנה שומר

היום בשלב הוצאת טופס 4 , מבקשים לשנות את גובה תקרת המעלית מ +17.40 ל - 18.56 +

מח' שימור ממליצה על הבקשה בתנאי השלמת כל עבודות השימור במבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- השלמת עבודות השימור במבנה
- השלמת הנטיעות בחצרות, גגות, מרפסות
- השלמת תאום תאורת חוץ, כולל ניסוי תאורה לפני התקנה סופית, (יש לבטל הארת מעליות).
- השלמת כל מערכת הגיבון במגרש: מפלס קומת מרתף, מפלס קומת קרקע, בסמוך לכניסה הראשית למבנה, (הסתרת גמל מים, הסתרת מתקן מעלון) בסמוך לכניסת שירות למבנה, (הסתרת כל המערכות הטכניות) אדניות בחזית הראשית וגג. בקומת הגג לא ניתן להבליט אלמנט מכל סוג שהוא מעבר למעקה (מלבד מעליות). הוצאת הפילר מפינת המבנה, תאום שלט היסטורי (תוכן , עיצוב ומיקום)
- המיקום המוצע של הגמל יהיה על גדר הניצבת לרח' בילינסון בעומק גבול המבנה.
- הנגשה תעשה ע"י רמפה חיצונית שתמוקם בפינה המזרחית של המבנה ותוביל לדלת חדשה בחזית המזרחית (בסמוך לכניסה הראשית למבנה) הרמפה תהיה עשויה מחומר קל ופריק, כדוגמת ברזל מרוג.

עמ' 185

מידע: 25-01528 רישוי: 26-0337 ת.בניין: 0320-006

- 2 מעליות מתוך 3 יעלו לגג העליון, גובהן יהיה מינימלי ויתואם מול יועצי מעליות, אדר הפרויקט ומח' שימור.
- על הגג העליון במבנה לא ניתן למקם כל מתקן שהוא העובר את גובה המעקה, מלבד מעלית. גובה המעקה לא יעלה מעבר ל 1.05 מ'.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- **צנרת מים, דלוחין ושופכין:** פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

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

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

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

- **טיח וצבע:** יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד,סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- **מרפסות:** פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבויות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- **פתחים:** אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

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

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכו' סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

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

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

- **מזגנים ומערכות טכניות:** פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- **חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום:** שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- **מעלית:** מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- **גג המבנה:** לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

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

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

- **פילר:** כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

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

עמ' 188

מידע: 25-01528 רישוי: 26-0337 ת.בניין: 0320-006

- **חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה:** חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/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' עדי רוז, מח' שימור

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

1. לאשר את הבקשה להגבהת 2 פירי מעלית שקופה באתר מ- 17.4 מ' ל- 18.56 מ' בדיעבד. כולל ההקלה: הגבהת הבניין עד לגובה של 18.56 מ' לעומת 17.40 מ' המותרים על פי תכנית. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות מתמקדת בליקויים שונים בעת ביצוע העבודות, הפוגעים באיכות החיים של דיירי הנכסים הגובלים. הפניה מופנה למחלקת הפיקוח העירונית ואין בה התייחסות לעצם הגבהת פירי המעליות המבוקשים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	עמידה בדרישות צוות השימור המפורטים בחוות הדעת מ- 16.11.2025

הערות

#	התנאי
1	כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מקורי מס' 22-1107 מ- 30.1.2023 בשינוי שימוש במבנה לבית מלון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה להגבהת 2 פירי מעלית שקופה באתר מ- 17.4 מ' ל- 18.56 מ' בדיעבד.
כולל ההקלה: הגבהת הבניין עד לגובה של 18.56 מ' לעומת 17.40 מ' המותרים על פי תכנית.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות מתמקדת בליקויים שונים בעת ביצוע העבודות, הפוגעים באיכות החיים של דיירי הנכסים הגובלים. הפניה מופנה למחלקת הפיקוח העירונית ואין בה התייחסות לעצם הגבהת פירי המעליות המבוקשים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	עמידה בדרישות צוות השימור המפורטים בחוות הדעת מ- 16.11.2025

הערות

#	תנאי
1	כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מקורי מס' 22-1107 מ- 30.1.2023 בשינוי שימוש במבנה לבית מלון.

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	26-0020	תאריך הגשה	11/01/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	בן יהודה 163	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6901/54	תיק בניין	0025-163
מס' תב"ע	2052, 219, 3616 א, 58, 1, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	531.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שותפות בן יהודה 163	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
בעל זכות בנכס	קרן-אור החזקות בע"מ	ת.ד. 18, אזור 5819001
בעל זכות בנכס	ורד ניר ניהול בע"מ	הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011
בעל זכות בנכס	לחמנוביץ - טייכמן השקעות בע"מ	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניר ברא"ז	התכלת 31, הוד השרון 4526461
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל לחמנוביץ	אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434

מהות הבקשה: (בניה לוגסי)

שינויים כלפי היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים: במרתפים: שינויים פנימיים, ביטול מדרגות פנימיות מדירות בקומות הקרקע לשטח הנלווה להן במרתף עליון, והקמת מדרגות לוליניות במקום. בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים בכל החזיתות: שינוי במיקום וגודל קורה היקפית. בחזית דרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים, בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת.

מצב קיים:

על המגרש נמצא בשלבי בניה בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-1486	09/11/2021	22-1453	03/04/2023	הריסת בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע)

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מסחרית) שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד

הערות נוספות:

1. במסגרת תיק המידע לבקשה התבקשה קבלת החזר קרן החניה ששולמה עבור ביטול החניות בבקשה, כיוון והמגרש גובל בנת"צ וגישת כלי רכב נאסרה, בהסתמך על סע' 12' לתקנות החניה ועל ערר תא/1116/0923 ארכוז גורקן בענין בן יהודה 159.
בנושא זה יובהר כי בתאריך 5.5.26 ניתנה חוות דעת מטעם בוחנת "תנועה וחנייה" אשר קבעה בהמלצתה: **"א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ - 29.7 מקומות חניה לרכב פרטי ל - 28 מקומות חניה.**
ב. להחזיר 1.7 מקומות חניה ששולמו לקרן חניה בהיתר מספר 22-1453 עבור דרישת התקן למסחר."
2. בתאריך 13.5.26 הוגשה פנייה ע"י בא כוחו של מבקש הבקשה, עו"ד גיא הרמלין, הכוללת נימוקים טכנוניים בעד החזר קרן החניה ששולמה, כדלהלן:
א. שלד הבניין כבר נבנה ללא חניון בהסתמך על אישורי העירייה, ולא ניתן לשנות זאת בדיעבד. זהו נזק בלתי הפיך.
ב. העירייה ביטלה את הנת"צ אך השמיטה נתון זה ואישרה את תיק המידע, תוך ניהול הליך סרק במשך שנה.
ג. חרף ביטול הנת"צ, אין בסיס לקביעת תקן חניה מלא, ומשכך גם אין בסיס לגביית קרן חנייה - שכן עדיין העירייה היא זו שאוסרת גישה לחניה מצד בן יהודה, לפיכך ממילא יש להפעיל את תקנה ו'2.
ד. ברחוב בן יהודה כניסת רכבים אסורה ממילא בשל היותו ציר מסחרי ראשי, ללא קשר לנת"צ, ולכן הפטור תקף.
ה. יש בהחלטת העירייה פגיעה כספית כפולה, שכן החברה הפסידה 21 מיליון ש"ח כי נאסר עליה לבנות חניון, ובנוסף נשלל ממנה גם החזר קרן החניה בסך 3.5 מיליון ש"ח שנגבה בגין אי בניית מקומות החנייה.
ו. המדיניות החדשה של העירייה כוללת הוראות מעבר שאינן חלות על בקשות תלויות ועומדות, ולכן לא חלות על הבקשה
2. הבקשה הנדונה אינה כוללת שינויים בצפיפות, תוספות שטחים ושינויים בקווי בניין לרבות גובה ומספר קומות.
אלא שינויים פנימיים בחזית בלבד באופן שאינו חורג מהוראות התוכניות המאושרות במקום.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 06.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.05.2026

הבקשה היא להחזר קרן חניה, ששולם במסגרת היתר 22-1453 להקמת מבנה החדש עם 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 60 מ"ר שטח מסחרי.
הפרויקט אושר עם פתרון חלופי לדרישת התקן - השתתפות בקרן חניה עבור 29.2 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 28 מקומות עבור המגורים ו- 1.2 מקומות עבור המסחר.

1. בתיק מידע מיום 27.1.25 נמסר מידע בנושא תנועה ע"י מכון הרישוי, לפיו המגרש גובל בנת"צ ולפיכך ניתן להכיר במגרש כאזור סגור לתנועת כלי רכב לפי תקנה 12 לתקנות החניה ולקבוע תקן אפס.

על אף האמור בתיק המידע, הנת"צ שהיה קיים במקטע זה של רחוב בן יהודה, בוטל ע"י חב' נת"ע במסגרת עבודות הקו הסגול של הרכבת הקלה.
לאור זאת, כיום לא חלה על המגרש תקנה 12 ולפיכך לא ניתן לקבוע תקן אפס.

2. הפרויקט נמצא ברחוב בן יהודה - רחוב מסחרי ראשי מרכזי פעיל הפתוח לתנועת כלי רכב פרטיים, הוא בעל תנועת הולכי רגל רבה בשילוב עם שבילי אופניים בנפח גבוה.
כניסת כלי רכב למגרש תפגע באופי החזית המסחרית הרציפה, בחוויית ההליכה לאורך הרחוב וביצירת מרחב עירוני בטוח ואיכותי שמשרת את הציבור ומחזק את הפעילות המסחרית לאורך הרחוב.

בשל מאפייני המגרש המוזכרים לעיל, נתנה המלצה על פתרון חלופי למקומות החניה הדרושים לפי התקן - השתתפות בקרן חניה.

3. בשל קרבת המגרש לקו הסגול של הרכבת הקלה (עד 300 מ'), ניתן להמליץ על חריגה לחישוב דרישת התקן ממדיניות הוועדה המקומית משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לחישוב דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 ארצי ולקבוע תקן 0 עבור המסחר.

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ - 29.2 מקומות חניה לרכב פרטי ל - 28 מקומות חניה.**
- 2. להחזיר 1.2 מקומות חניה ששולמו לקרן חניה בהיתר מספר 22-1453 עבור דרישת התקן למסחר.**

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 03.12.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה, החילו לבנות את הקומה עליונה. בחזית קדמית של הבניין, בקומות 1-3 טרם הרסו מעקה בטון המבוקש להריסה.

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 22.07.2025)

המלצה לתת היתר

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

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 24.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה - אין שינוי בחיבורי מים וביוב מהיתר קודם 22-1453

נכסים - (ע"י שירה כהן 15.12.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 54 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י בניהו לוגסי)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים: במרתפים: שינויים פנימיים, ביטול מדרגות פנימיות מדירות בקומות הקרקע לשטח הנלווה להן במרתף עליון, והקמת מדרגות לוליניות במקום.
בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
בכל החזיתות: שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
בחזית דרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים,
בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת.
2. לא לאשר את הבקשה להחלת פטור מתקן חנייה וקבלת זיכוי כספי ששולם במסגרת קבלת ההיתר המקורי (היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/23) מהטעמים המפורטים בחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה ממכון הרישוי.
3. א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חנייה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ- 29.2 מקומות חנייה לרכב פרטי ל- 28 מקומות חנייה.
ב. להחזיר 1.2 מקומות חנייה ששולמו לקרן חנייה בהיתר מס' 22-1453 עבור דרישות התקן למסחר בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע 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. ז. רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש מסחר בלבד.
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 ואין בו הארכת תוקף היתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/23 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

שמעון ברנשטיין: שינויים כלפי היתר, יש התייחסות לגבי קרן חנייה, הם ביקשו לבטל את הקרן חנייה, בגלל שלא מדובר על נת"צ אנחנו לא מאפשרים זאת, אנחנו כן מקטינים את קרן החנייה בגלל המסחר ל-0 מחזירים להם 1.75 מקומות חנייה ששולמו על ידי הקרן.
אלחנן זבולון: חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים: במרתפים: שינויים פנימיים, ביטול מדרגות פנימיות מדירות בקומות הקרקע לשטח הנלווה להן במרתף עליון, והקמת מדרגות לוליניות במקום.
בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
בכל החזיתות: שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
בחזית דרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים,
בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת.
2. לא לאשר את הבקשה להחלת פטור מתקן חנייה וקבלת זיכוי כספי ששולם במסגרת קבלת ההיתר המקורי (היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/23) מהטעמים המפורטים בחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה ממכון הרישוי.
3. א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חנייה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ- 29.2 מקומות חנייה לרכב פרטי ל- 28 מקומות חנייה.
ב. להחזיר 1.2 מקומות חנייה ששולמו לקרן חנייה בהיתר מס' 22-1453 עבור דרישות התקן למסחר

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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע 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. ז. רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש מסחר בלבד.
2	אישור רשות הכבאות

עמ' 196

מידע: 24-02155 רישוי: 26-0020 ת.בניין: 0025-163

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 היתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/23 לרבות תוקפו.

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	26-0023	תאריך הגשה	11/01/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	בן יהודה 165	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6901/55	תיק בניין	0025-165
מס' תב"ע	1, 219, 3616 א, 58, ע1	שטח המגרש	577.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יהודה 165 בע"מ	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
בעל זכות בנכס	שלום יוספי	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	יעקב בניטה	האלון 78, הר אדר 9083600
בעל זכות בנכס	חיים סרברו	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	מיכאלה בנדק	שלמה המלך 89, תל אביב - יפו 6451224
בעל זכות בנכס	אלה איתן	כצנלסון אהרון 61, פתח תקווה 4972100
בעל זכות בנכס	נמרוד עדן	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	נחום שיפלדרים	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	נעמה לבי	פלמחים 1, פלמחים 7689000
בעל זכות בנכס	רחל כהן	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	איבגי טלילה בנדק	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	אריה אליהו	ההסתדרות 128, חולון 5840407
בעל זכות בנכס	טוני בניטה	האלון 78, הר אדר 9083600
בעל זכות בנכס	אלון בנדק	מצפה 28, שוהם 6082128
בעל זכות בנכס	ארנון סנפיר	דיזנגוף 266, תל אביב - יפו 6311624
בעל זכות בנכס	קטיה קלימובסקי	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	פירר הנהלת רכוש בע"מ	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
בעל זכות בנכס	גלריית עדן בע"מ	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	אנטר - להב השקעות בע"מ	בן יהודה 165, תל אביב - יפו 6347110
בעל זכות בנכס	דינה רוזה פרבר	לבנון חיים 95, תל אביב - יפו 6934530
בעל זכות בנכס	אדוארד עזרא פרבר	לבנון חיים 95, תל אביב - יפו 6934530
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניר ברא"ז	התכלת 31, הוד השרון 4526461
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל לחמנוביץ	אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434

מהות הבקשה: (בניה לוגסי)

שינויים כלפי היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם

חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:
במרתפים: שינויים פנימיים
בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
בחזיתות צפונית ודרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים, שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת. שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.

מצב קיים:

על המגרש נמצא בשלבי בניה בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-1485	09/11/2021	22-1452	24/05/2023	הריסת בניין בן 4 קומות מעל מחסנים וחדר הסקה במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה כוחה וע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס.

הערות נוספות:

1. במסגרת תיק המידע לבקשה התבקשה קבלת החזר קרן החניה ששולמה עבור ביטול החניות בבקשה, כיוון והמגרש גובל בנת"צ וגישת כלי רכב נאסרה, בהסתמך על סע' 12' לתקנות החניה ועל ערר תא/1116/0923 ארכוד גורקן בענין בן יהודה 159.
בנושא זה יובהר כי בתאריך 5.5.26 ניתנה חוות דעת מטעם בוחנת "תנועה וחנייה" אשר קבעה בהמלצתה :
"א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ - 29.7 מקומות חניה לרכב פרטי ל - 28 מקומות חניה.
ב. להחזיר 1.7 מקומות חניה ששולמו לקרן חניה בהיתר מספר 22-1453 עבור דרישת התקן למסחר."
2. בתאריך 13.5.26 הוגשה פנייה ע"י בא כוחו של מבקש הבקשה, עו"ד גיא הרמלין, הכוללת נימוקים טכנוניים בעד החזר קרן החניה ששולמה, כדלהלן:
א. שלד הבניין כבר נבנה ללא חניון בהסתמך על אישורי העירייה, ולא ניתן לשנות זאת בדיעבד. זהו נזק בלתי הפיך.
ב. העירייה ביטלה את הנת"צ אך השמיטה נתון זה ואישרה את תיק המידע, תוך ניהול הליך סרק במשך שנה.
ג. חרף ביטול הנת"צ, אין בסיס לקביעת תקן חניה מלא, ומשכך גם אין בסיס לגביית קרן חנייה- שכן עדיין העירייה היא זו שאוסרת גישה לחניה מצד בן יהודה, לפיכך ממילא יש להפעיל את תקנה ו'2.
ד. ברחוב בן יהודה כניסת רכבים אסורה ממילא בשל היותו ציר מסחרי ראשי, ללא קשר לנת"צ, ולכן הפטור תקף.
ה. יש בהחלטת העירייה פגיעה כספית כפולה, שכן החברה הפסידה 21 מיליון ש"ח כי נאסר עליה לבנות חניון, ובנוסף נשלל ממנה גם החזר קרן החניה בסך 3.5 מיליון ש"ח שנגבה בגין אי בניית מקומות החנייה.
ו. המדיניות החדשה של העירייה כוללת הוראות מעבר שאינן חלות על בקשות תלויות ועומדות, ולכן לא חלות על הבקשה

2. הבקשה הנדונה אינה כוללת שינויים בצפיפות, תוספות שטחים ושינויים בקווי בניין לרבות גובה ומספר קומות.
אלא שינויים פנימיים ושינויים בחזית בלבד באופן שאינו חורג מהוראות התוכניות המאושרות במקום.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 03.06.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.05.2026

הבקשה היא להחזר קרן חניה, ששולם במסגרת היתר 1452-22 להקמת מבנה החדש עם 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 84.8 מ"ר שטח מסחרי .

הפרויקט אושר עם פתרון חלופי לדרישת התקן - השתתפות בקרן חניה עבור 29.7 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 28 מקומות עבור המגורים ו- 1.7 מקומות עבור המסחר.

1. בתיק מידע מיום 27.1.25 נמסר מידע בנושא תנועה ע"י מכון הרישוי, לפיו המגרש גובל בנת"צ ולפיכך ניתן להכיר במגרש כאזור סגור לתנועת כלי רכב לפי תקנה 12 לתקנות החניה ולקבוע תקן אפס.
על אף האמור בתיק המידע, הנת"צ שהיה קיים במקטע זה של רחוב בן יהודה, בוטל ע"י חב' נת"ע במסגרת עבודות הקו הסגול של הרכבת הקלה.
לאור זאת, כיום לא חלה על המגרש תקנה 12 ולפיכך לא ניתן לקבוע תקן אפס.

2. הפרויקט נמצא ברחוב בן יהודה - רחוב מסחרי ראשי מרכזי פעיל הפתוח לתנועת כלי רכב פרטיים, הוא בעל תנועת הולכי רגל רבה בשילוב עם שבילי אופניים בנפח גבוה.
כניסת כלי רכב למגרש תפגע באופי החזית המסחרית הרציפה, בחוויית ההליכה לאורך הרחוב וביצירת מרחב עירוני בטוח ואיכותי שמשרת את הציבור ומחזק את הפעילות המסחרית לאורך הרחוב.

בשל מאפייני המגרש המוזכרים לעיל, נתנה המלצה על פתרון חלופי למקומות החניה הדרושים לפי התקן - השתתפות בקרן חניה.

3. בשל קרבת המגרש לקו הסגול של הרכבת הקלה (עד 300 מ'), ניתן להמליץ על חריגה לחישוב דרישת התקן ממדיניות הוועדה המקומית משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לחישוב דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 ארצי ולקבועה תקן 0 עבור המסחר.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ - 29.7 מקומות חניה לרכב פרטי ל - 28 מקומות חניה.
2. להחזיר 1.7 מקומות חניה ששולמו לקרן חניה בהיתר מספר 1453-22 עבור דרישת התקן למסחר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 03.12.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה, החילו לבנות את הקומה עליונה. בחזית קדמית של הבניין, בקומות 1-3 טרם הרסו מעקה בטון המבוקש להריסה.

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 22.07.2025)

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

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 03.12.2025)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 15.12.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 55 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י בניהו לוגסי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש
בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:

במרתפים: שינויים פנימיים

בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים

בחזיתות צפונית ודרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים, שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.

בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה
מתכת. שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.

2. לא לאשר את הבקשה להחלת פטור מתקן חנייה וקבלת זיכוי כספי ששולם במסגרת קבלת ההיתר
המקורי (היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/23) מהטעמים המפורטים בחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה
ממכון הרישוי.

3. א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חנייה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ-
29.7 מקומות חנייה לרכב פרטי ל- 28 מקומות חנייה.

ב. להחזיר 1.7 מקומות חנייה ששולמו לקן חנייה בהיתר מס' 22-1452 עבור דרישות התקן למסחר

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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש מסחר בלבד.
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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/2023 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

שמעון ברנשטיין: שינויים כלפי היתר, יש התייחסות לגבי קרן חנייה, הם ביקשו לבטל את הקרן חנייה, בגלל שלא מדובר על נת"צ אנחנו לא מאפשרים זאת, אנחנו כן מקטינים את קרן החנייה בגלל המסחר ל-0 מחזירים להם 1.75 מקומות חנייה ששולמו על ידי הקרן.
אלחנן זבולון: חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:
במרתפים: שינויים פנימיים
בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
בחזיתות צפונית ודרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים, שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת. שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
2. לא לאשר את הבקשה להחלת פטור מתקן חנייה וקבלת זיכוי כספי ששולם במסגרת קבלת ההיתר המקורי (היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/23) מהטעמים המפורטים בחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה ממכון הרישוי.
3. א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חנייה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ- 29.7 מקומות חנייה לרכב פרטי ל- 28 מקומות חנייה.
ב. להחזיר 1.7 מקומות חנייה ששולמו לקרן חנייה בהיתר מס' 22-1452 עבור דרישות התקן למסחר.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

עמ' 202

מידע: 24-02156 רישוי: 26-0023 ת.בניין: 0025-165

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש מסחר בלבד.
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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 1452-22 מתאריך 24/05/2023 לרבות תוקפו.

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	22-1856	תאריך הגשה	21/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	שדרות עמנואל הרומי 20	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6214/209	תיק בניין	0266-020
מס' תב"ע	א3616, 58, ע1, תמ"א38/3, א, תת"ל/71ב	שטח המגרש	543.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פ.ט.ל התחדשות עירונית בעמנואל הרומי	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
בעל זכות בנכס	עמנואל הרומי 20 בעמ	שדרות עמנואל הרומי 20, תל אביב - יפו 6264526
עורך ראשי	עידית מן	39 3361, תל אביב - יפו 66849
מתכנן שלד	שילר אורן הנדסה בע"מ	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל לחמנוביץ	אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך אישורה מחדש בוועדה המקומית, לאור שינוי בבקשה המצריך פתרון חלופי להסדר חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. הבקשה הנדונה אושרה ברשות רישוי וכוללת בין היתר 19 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ומקום חניה אחד לרכב נכים במתקן.
לאור דרישות שעלו בבקרת תכן נדרש לבטל 4 מקומות חניה ולהסדירם ע"י השתתפות בקרן חניה, משמעות האמור שהבקשה אינה בסמכות רשות רישוי אלא בסמכות הוועדה המקומית.

2. ביום 24/11/2025 התקבלה חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי כמפורט:
חוות דעת לנספח תנועה מ - 9.11.25 תכנית אדריכלית מ - 9.11.25
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 18 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

18.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 16 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 18 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף
- מתכנן תנועה ע. בשארה

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

פתרון המיגון, מספר גבוה של עצים עם ערכיות גבוהה לשימור לא מאפשרים הסדר כל המקומות חניה הדרושים

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

3. ביום 29/12/2025 התקבלה חוות דעת השירות המשפטי לפיה:

"מבדיקה שנערכה עולה כי החלטת רשות הרישוי לאישור הבקשה פקעה ביום 26.12.2025 ולכן בשלב זה אין עוד צורך לחזור לביטול ההחלטה.

יחד עם זאת, לאור נסיבות המקרה בו מולאו כל התנאים למתן היתר במועד בו ההחלטה למתן היתר הייתה עוד בתוקף ורק לאור דרישת מכון הבקרה לשינוי קירות יורדים במרתפי החניה נדרש שינוי בחניון הרבועי, הקטנת מס' מקומות חניה וקביעת פתרון חלופי של קרן חניה ולא ניתן היה להמשיך למסירת היתר ללא תיקון ההחלטה, יש מקום לקיים דיון חוזר בבקשה בוועדה המקומית ולאשרה מחדש במסגרת הבקשה הנוכחית ללא צורך בהגשה מחודשת.

בעניין זה ניתן להסתמך על החלטת ועדת ערר שניתנה ביום 16.1.25 בערר 12034-11-23 המצורפת.

בהחלטת ועדת ערר נקבע כי "במקרים חריגים ומתאימים, בין שחלפו ובין שלא חלפו המועדים הקבועים בתקנה 46 לתקנות רישוי הבניה, מוסד תכנון רשאי להפעיל שיקול דעתו לקיים דיון חוזר באותה בקשה אותה כבר אישר בעבר, ובין היתר לאשרה מחדש".

בהמשך נקבע כי החלטה חדשה של מוסד התכנון לאשר הבקשה להיתר מחייבת בחינה מהותית חוזרת של הבקשה כולה, על כל היבטיה, דיון ושקילה מחדש של כל השיקולים המהותיים הנוגעים לבקשה, לרבות לעניין התנגדויות ככל שהוגשו והתאמת הבקשה למצב התכנוני-משפטי התקף במועד הדיון החדש בדומה, החלטה חדשה של מוסד תכנון מקימה זכות ערר למתנגדים, בהתקיים יתר התנאים הקבועים בסעיף 152(א) לחוק ביחס להחלטה זו.

ניתן לפעול בהתאם לאמור במקרה הנוכחי בשעה שלא חל שינוי במשטר התכנוני-משפטי והבקשה תואמת לתכנית רובע 3 והתכניות החלות למעט תקן החניה שנדרש כעת להסדיר באופן חלקי ע"י קרן חניה. לאור האמור, מומלץ להעביר את הבקשה לדיון מחודש בוועדה המקומית לאחר הצגת הסכמות לבקשה בגרסתה הנוכחית".

4. נוכח האמור לעיל, ביום 18/06/2026 טענה עורכת הבקשה במערכת, מפרט בקשה חתום ע"י מורשה חתימה

מטעם מבקשת הבקשה (להלן: חב' פ.ט.ל. התחדשות עירונית בעמנואל הרומי), מורשת חתימה מטעם הבעלים

בנכס (להלן: חב' עמנואל הרומי 20 בע"מ) ומורשה חתימה מטעם כל 11 החוכרים בנכס.

יוער כי מפרט הבקשה המעודכן במערכת הינו תואם את גרסת הבקשה שאושרה במסגרת החלטת רשות הרישוי מיום

26/12/2022, למעט השינויים שנדרשו במסגרת בקרת תכן לבקשה, כמפורט בין היתר בסעיף 1 לעיל.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 18 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	הצגת דוח חשובים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.
4	קבלת אישור מכון בקרה 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.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 ט"ל.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף

#	התנאי
6.5 (ז')	בהוראות תכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
5	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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם**מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)**

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 18 יח"ד. - ב-2 קומות המרתף התחתונות: חניה המופעלת ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק של 9.10 מ' עבור 20 מקומות חניה עם גישה למתקן משדרות עמנואל הרומי באמצעות מעלית רכב הממוקמת בתחום מעטפת המבנה בקומת הקרקע וגישה נוספת לתפעול מתקן החניה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין. במרתף תחתון (2-): חדר משאבות ומאגרי מים. במרתף עליון (1-): מחסן משותף עבור עגלות ו-18 מקומות חניה לאופניים. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יחידת דיור עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות בעורף ובצד המגרש הדרומי. - בקומות 1-5 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה פתוחה, בחזית קדמית). - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולה מבטון מעל מרפסת גג קדמית. - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אוויר ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת הגג עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות. - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרופפים, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות ומשותפות, הריסת גדר בגבול המדרש הקדמי והקמת גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, פילר לתשתית מים מוצנע בצמוד לגדר קדמית, פירי אוורור ושחרור עשן ופילר חשמל – הכל בצמוד לגדר צדדית צפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות, מעל מרתף- מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
54	1952	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, המכיל: 2 יח"ד בקומת הקרקע, ו-3 יח"ד בכל קומה טיפוסית. סה"כ 11 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ובחכירה פרטית משותפת 11 חוכרים (בשלמות). מפרט הבקשה חתום באמצעות מורשה חתימה מטעם מבקשת הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות חוכרת אחת בנכס.

התאמה לתב"ע: 58, 3616א' (רובע 3 – רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1952 .
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- ב-12/12/2022 נמסרו לעורכת הבקשה הערות טכניות לבקשה וסוכם כי תטען במערכת תכנית מתוקנת בהתאם
- להערות הנ"ל. עורכת הבקשה תיקנה את כל הליקויים הטכניים בהתאם ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מערבי לשדרות עמנואל: - לצד צפון: לצד דרום: - לאחור:	6 + קומת גג חלקית	6+ קומת גג חלקית	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית: שטחי שירות:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית. 26.58% לפי חישוב עורכת הבקשה.	

	18 יח"ד	24 יח"ד לפי 1882.04 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	צפיפות:
	עד 3.30 מ' בכל קומה.	עד 3.30 מ'	גובה קומה (בין רצפות):
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד מתוכננות במרווחי צד בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	הצמדת שטחי חוץ מגוננים:
	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר. סך שטח מרפסות המוצעות 140 מ"ר בממוצע של 7.77 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת. סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (216 מ"ר). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: קו בניין קדמי לרח' עמוס: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. 4.50 מ' ברוטו (כולל מעקה גג עליון). עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.	קומה גג חלקית: נסיגות מקו חזית: לחזית: לאחור: - - גובה הבנייה (ברוטו), כולל מתקנים טכניים: בינוי:

	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות הכלי של הבניין.	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	
	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתוכננות ע"ג גג עליון, בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	מזגנים:
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות, בחזית עורפית וצד דרומית (בצורה אחידה) בהתאם להוראות התכנית. הוצגו פתרונות לתליית כביסה לדירת קרקע עורפית בתחום שטח חצר פרטית ודירת גג בתחום שטח מרפסת גג עורפית.	- לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1, 3616א'):

קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות + בור חניה בעומק 9.10 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.		
גובה:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	עד 3.45 מ' במפלס עליון. עד 3.45 במפלס תחתון.	
שימוש:	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ חדרים טכניים	במרתף עליון (1-): חניה, מחסן משותף עבור עגלות ו-18 מקומות חניה לאופניים. במרתף תחתון (2-): חניה, מאגרי מים וחדר משאבות.	
תכסית : -	80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים.	לפי חישוב עורכת הבקשה: 82.27 מ"ר המהווים 15.15% משטח המגרש -543 מ"ר. שטחי חלחול מתוכננים בחלקם במרווח קדמי בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה ובמרווחי צד ועורף, בתוואי עצים לשימור.	

התאמות:

הערות	לא	כן
-------	----	----

עמ' 210

מידע: 20-01364 רישוי: 22-1856 ת.בניין: 020-0266

		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון.		*	מזגנים:
תוכננו 14 מתקנים סולאריים לכל 18 יח"ד המתוכננות והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.		*	מתקנים סולאריים:
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל יחידת דיור מתוכננת, בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן.		*	דודי אגירה:
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.50 מ' (ממפלס ק.ק.ט שכנים) בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.		*	גדרות:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 9.13 מ' גובה ב- 0.24 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

- הוגש אישור חב' נת"ע לפרויקט הבנייה המבוקש לפיה: **"מאחר ואין ממשק ישיר לקו הירוק אין לנת"ע התנגדות להיתר"**.
- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה (שלב מקדמי) מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ – מעבדה מוסמכת לבדיקות והתעדה לתקני בניה ירוקה 5281 / 5282" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
- טרם קליטת הבקשה במערכת, התקיימה בתאריך 30/11/2021 פגישת יעוץ עם עורכת הבקשה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ברוכוף ברכה-מרים	שדרות עמנואל הרומי 20, תל אביב - יפו 6264526	להלן חוכרת משותפת בנכס נשוא הבקשה.

עיקרי ההתנגדויות:

- מתקן חניה רובטי:
 - מהווה פגיעה חזותית ואקוסטית. המתקן שיפעל במשך כל שעות היממה ללא הגבלה יגרום לזיהום אויר, ריח ושחרור חומרים המוכרים כמסרטנים ע"י רשויות הבריאות בארה"ב, קנדה ואירופה. לדוגמא, בניין.
 - תוכננה בצמוד לחדר השינה. מציעה להעביר את מיקום המעלית לצד השני.
 - לא ניתן לתכנן עמדת המתנה בתחומי המגרש כדי לא לחסום את התנועה ברחוב מאחר ומעלית הרכב נכנסת לקיר הדירה שהוצעה לה בקומת הקרקע.

ד. תכנון מעלית הרכב בא על חשבון השטח הירוק הקיים היום בבניין, המהווה נוף פתוח לדירה שבבעלותה.
ה. כדי להקים את המתקן, יש צורך לכרות 3 עצים (עצים 2, 3, 4 בסקר העצים) הנצבים כיום מחוץ לחלונות.
כדי

להימנע מכריתתם, מציעה לשנות את מיקום החניון, בהתאם לסעיף 1.6.5 לתכנית תא 3616/א החלה במקום.

2. ברכת שחיה - מתנגדת להקמתה בשטח הגג, אשר תגרום לרעש, תהווה מקור לזיהום, נזילות, פגיעה בפרטיות,

ירידת ערך הדירה, פגיעה חמורה באיכות החיים ופגיעה ארכיטקטונית. לא ברור האם הבניין יכול לשאת את העומס שייצור כתוצאה מהברכה.

3. אין חתימה של בעלי הזכויות על גבי התכנית שהוגשה, לרבות חתימתה כבעלת זכות.

4. לא תוכננו רצועות ושטחי גיבון לרחוב לעומת המצב הקיים היום – שטחי גיבון נרחבים וגדר חיה המפרידה בין הבניין, הגינות והרחוב. במקום זאת תוכננו פירי אשפה וגז.

5. בחדר המדרגות לא מוצגים פתחי אור, אוורור ושחרור עשן.

6. לא צוינו מיקומי המזגנים והדודים המוצעים.

7. לא תוכנן חדר מכוניות למעלית.

8. קולטי השמש צפופים וללא גישה.

9. במקום הדירה הנורמטיבית, תוכנן והוצע למתנגדת "מתקן כליאה": 67 מ"ר (במקום 73.14 מ"ר הקיים כיום), מבטל 2 כיווני אויר קיימים, יוצר מצב של דירה צרה עם כיוון אחד בלבד והפונה למתקן החניה, גובה תקרות נמוך יותר מהקיים ותכנון שאינו מנצל את החללים באופן מיטבי.

10. התמורה המתקבלת שונה באופן מהותי מהדירה השנייה בקומת הקרקע, אשר זוכה בהטבות מופלגות על חשבון

יתר הדירות.

11. המדידה שהוצגה נלקחה ממדידה שבוצעה לכאורה מרישום הבית המשותף, אשר לא נרשם עד כה.

12. המדידה שבוצעה לדירתה שונה מהמדידה המצוינת בטבלת התמורות של היזם.

13. במסגרת תשריט הבית המשותף שנערך, נקבע לדירתה שטח קטן מהקיים בפועל עפ"י ההיתר – 67 מ"ר, בשונה

מהדירה הנוספת בקומת הקרקע, שם נקבע שטח גדול מהקיים בפועל – 96 מ"ר.

14. היזם ניסה להצמיד את שטח החניה אשר מהווה שטח משותף, לדירת הקרקע הנוספת.

15. היזם תכנן את דירתה לכדי 67.5 מ"ר וגינה מרוצפת צרה בעוד שהדירה השנייה בקומת הקרקע מתרחבת לכדי

94.5 מ"ר + חצר בשטח של 45 מ"ר. פנייתה בנושא זה ובנושאים נוספים ליזם, העלו חרס.

16. המתנגדת מציעה להגיש בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין.

התייחסות להתנגדויות:

א. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיף מס' 1 לעיקרי ההתנגדויות, לעניין פתרון החניה המוצע ע"י מתקן

חניה רובוטי:

א. 1 פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 20 מקומות חניה ב- 2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חניה אוטומטי עם

גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם בתחום מעטפת הבניין (בחזית הקדמית), נבדק והומלץ לאישור

מהיבט התנועתיות והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

א. 2 לפי המוצג במפרט הבקשה, תא מעלית הרכבים הנדרש לתפעול מתקן החניה ואשר מיקומו האופטימלי

נקבע ביחס למגבלות תוואי עצים קיימים המיועדים לשימור במגרש ובסביבתו, אינו סותר את הוראות

סעיף 6.6 בתכנית 3616'א התקפה וכן אינו מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגדת שכן מוצע בצמוד לדופן

קיר בטון אטום, בעובי של 25 ס"מ הכולל מצדו הפנימי בידוד תרמי ואקוסטי אשר ייבדק (בשלב בקרת התכן) במסגרת מתן חוות דעת אקוסטית חתומה ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך וכן במסגרת ביצוע בדיקות

(כתנאי לתעודת גמר) ואישור מטעם מכון מורשה לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה.

ב. בהתייחס לטענות השונות כי תא מעלית הרכבים, מהווה פגיעה חזותית (בין היתר ע"י כריתת עצים קיימים

במרווח הקדמי) פגיעה אקוסטית ואף מטרד של רעש וזיהום אוויר, יובהר כי הבקשה נבדקה והומלצה לאישור ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, הן לנושאי פיתוח המגרש בתחנת אדריכלות והן בתחנת גנים ונוף - בכפוף לתיאום וביצוע דרישות טרם תחילת עבודות הבנייה. כמו כן נקבע בין היתר בחוות הדעת המסכמת של מנהלת התיק במכון הרישוי כי נושא איכות הסביבה ייבדק בהתאם, בשלב בקרת התכן (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).

ג. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיף מס' 2 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי הקמת בריכת שחייה במפלס גג עליון מותרת לפי הוראות סעיף 6.1 ד' (9) בתכנית 3616'א התקפה. כך או כך, כתנאי להוצאת היתר ידרש הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.

ד. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלות בסעיף מס' 3 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי בעת קליטת הבקשה הנדונה, עורכת הבקשה טענה טופס חתום של הבקשה להיתר במערכת הרישוי הכולל בין היתר את חתימת מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס ובנוסף בוצע משלוח הודעות לזכאים כדין לפי תקנה 36 ב' (להלן לבעלת הזכויות בנכס - חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ולמתנגדת הבקשה).

ה. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלות בסעיף מס' 4 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי הבקשה כוללת הצגת תכנון של רצועת גיבון לחזית המגרש אשר תואמת את המותר לפי הנחיות מרחביות ואשר הומלץ לאישור ע"י בוחנת תחנת אדריכלות במכון הרישוי. נישת בלוני גז וחדר אשפה ייעודיים תוכננו בתחום מעטפת הבניין המותרת בהתאם להוראות תכנית 3616'א התקפה.

ו. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלית בסעיף 5 לעיקרי ההתנגדויות, יצוין כי הבקשה כוללת סימון פתחי שחרור עשן בסמוך לפיר מעלית ולאור טענת המתנגדת ותאום עם עורכת הבקשה, אף התווספו פתחי אור בחדר המדרגות מוגן האש, בהתאם למגבלות שקבועות בת"י 931 לגבי זיגוג בחללים אלו.

ז. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיף 6 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי הבקשה כוללת סימוני מעבים ע"ג גג עליון ודודי אגירה בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן - הכל בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616'א והנחיות מרחביות.

ח. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלית בסעיף 7 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי במסגרת הבקשה, הוגשה ע"י עורכת הבקשה חוות דעת מטעם חב' "אל-רום יועצים למעליות" אשר קבעה בהנחיות לביצוע בין היתר כי המעלית המתוכננת הינה מעלית חשמלית מדגם MRL (ללא חדר מכונות).

ט. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלית בסעיף 8 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה, מוצעת

מערכת יחידות סולאריות ע"ג גג עליון טכני הכוללת אפשרות למעבר שרות סביר לצורך תפעול יחידות סולאריות עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

י. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיפים 9-15 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

יא. בהתייחס להצעת המתנגדת המועלית בסעיף 16 לעיקרי ההתנגדויות, לעניין הגשת בקשה משותפת לשדר

עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה

לוקחת צד

בשיקולי היזמים.

חו"ד מכון רישוי ע"י סטפני וויגינטון 29/09/2022

תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 20.6.22

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

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

18.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

19 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

18 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

מתכנן תנועה ע. בשארה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג חדר אשפה כולל עגלות ומיכלים

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.

עצים 2-5 אינם עצים בוגרים, ועצים 23/24 בצמידות לבניה

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4069 ₪.

יש לנטוע במגרש 1969 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1969 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש ובסביבתו קיימים 20 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

עמ' 214

מידע: 20-01364 רישוי: 22-1856 ת.בניין: 0266-020

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	אזדרכת מצויה	16.0	70.0	11.0	שימור	18,463
2	שפלה מקרינה	5.0	8.0	2.0	כריתה	
3	ברכיטון צפצפתי	9.0	11.0	3.0	כריתה	
4	שפלה מקרינה	6.0	8.0	2.0	כריתה	
5	פלפלון דמוי אלה	5.0	10.0	4.0	כריתה	
6	ברוש מצוי	8.0	18.0	4.0	שימור	1,038
7	ברוש מצוי	24.0	59.0	8.0	שימור	22,298
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	9.0	4.0	שימור	
9	ברוש מצוי	24.0	62.0	8.0	שימור	24,623
10	פלפלון דמוי אלה	4.0	18.0	4.0	שימור	
11	פלפלון דמוי אלה	7.0	19.0	6.0	שימור	544
13	ברוש מצוי	17.0	33.0	4.0	שימור	6,976
14	הדר תפוז	3.0	8.0	1.0	שימור	
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	15.0	3.0	שימור	509
16	פיקוס השדרות	15.0	126.0	15.0	שימור	89,731
19	ושינגטוניה חסונה	13.0	36.0	3.0	שימור	4,212
23	הרדוף הנחלים	4.0	8.0	2.0	כריתה	
24	פיקוס בנימינה	6.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
25	תמר קנרי	2.0	40.0	5.0	שימור	756
26	הדר לימון	4.0	21.0	3.0	שימור	914

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:

א. בהתייחס לטענות לנושא פתרון החנייה המוצע ע"י מתקן חנייה רובוטי:

1.א. פתרון החנייה המוצע ע"י הסדרת 20 מקומות חנייה ב-2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם בתחום מעטפת הבניין (בחזית הקדמית), נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

2.א. לפי המוצג במפרט הבקשה, תא מעלית הרכבים הנדרש לתפעול מתקן החניה ואשר מיקומו האופטימלי

נקבע ביחס למגבלות תוואי עצים קיימים המיועדים לשימור במגרש ובסביבתו, אינו סותר את הוראות

- סעיף 6.6 בתכנית 3616'א' התקפה וכן אינו מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגדת שכן מוצע בצמוד לדופן קיר בטון אטום, בעובי של 25 ס"מ הכולל מצדו הפנימי בידוד תרמי ואקוסטי אשר יבדק (בשלב בקרת התכן) במסגרת מתן חוות דעת אקוסטית חתומה ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך וכן במסגרת ביצוע בדיקות (כתנאי לתעודת גמר) ואישור מטעם מכון מורשה לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה.
- ב. בהתייחס לטענות השונות כי תא מעלית הרכבים, מהווה פגיעה חזותית (בין היתר ע"י כריתת עצים קיימים במרווח הקדמי) פגיעה אקוסטית ואף מטרד של רעש וזיהום אוויר, יובהר כי הבקשה נבדקה והומלצה לאישור ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, הן לנושאי פיתוח המגרש בתחנת אדריכלות והן בתחנת גנים ונוף - בכפוף לתיאום וביצוע דרישות טרם תחילת עבודות הבנייה. כמו כן נקבע בין היתר בחוות הדעת המסכמת של מנהלת התיק במכון הרישוי כי נושא איכות הסביבה יבדק בהתאם, בשלב בקרת התכן (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).
- ג. בהתייחס לטענות לנושא בריכת השחייה המוצעת ע"ג מפלס גג הבניין העליון, יובהר כי הקמת בריכת שחייה במפלס גג עליון הינה מותרת לפי הוראות סעיף 6.1 ד' (9) בתכנית 3616'א' התקפה. כך או כך וכתנאי להוצאת היתר תידרש הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר ע"י מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.
- ד. בהתייחס לטענות להיעדר חתימת בעלי הזכויות (לרבות חתימת המתנגדת) ע"ג מפרט הבקשה, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי בעת קליטת הבקשה הנדונה, עורכת הבקשה טענה טופס חתום של הבקשה להיתר במערכת הרישוי הכולל בין היתר את חתימת מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס ובנוסף בוצע משלוח הודעות לזכאים כדין לפי תקנה 36 ב' (להלן לבעלת הזכויות בנכס - חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ולמתנגדת הבקשה).
- ה. בהתייחס לטענות לנושאי: היעדר תכנון של רצועות ושטחי גינון ולמיקום פירי אשפה וגז, יובהר כי הבקשה כוללת הצגת תכנון של רצועת גינון לחזית המגרש אשר תואמת את המותר לפי הנחיות מרחביות ואשר הומלץ לאישור ע"י בוחנת תחנת אדריכלות במכון הרישוי. נישת בלוני גז וחדר אשפה ייעודיים תוכננו בתחום מעטפת הבניין המותרת בהתאם להוראות תכנית 3616'א' התקפה.
- ו. בהתייחס לטענות להיעדר תכנון פתרון לפתחי אור, אורזור ושחרור עשן, יצוין כי הבקשה כוללת סימון פתחי שחרור עשן בסמוך לפיר מעלית ולאור טענת המתנגדת ותאום עם עורכת הבקשה, אף התווספו פתחי אור בחדר המדרגות מוגן האש, בהתאם למגבלות שקבועות בת"י 931 לגבי זיגוג בחללים אלו.
- ז. בהתייחס לטענות להיעדר ציון מיקום המזגנים והדודים המוצעים, יובהר כי הבקשה כוללת סימוני מעבים ע"ג גג עליון ודודי אגירה בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן - הכל בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616'א' והנחיות מרחביות.
- ח. בהתייחס לטענה להיעדר תכנון חדר מכונות למעלית, יובהר כי במסגרת הבקשה, הוגשה ע"י עורכת הבקשה, חוות דעת מטעם חב' "ל-רום יועצים למעליות" אשר קבעה בהנחיות לביצוע בין היתר כי המעלית המתוכננת הינה מעלית חשמלית מדגם MRL (ללא חדר מכונות).
- ט. בהתייחס לטענה לפיה, קולטי השמש המתוכננים במפלס הגג העליון הינם צפופים וללא גישה, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה, מוצעת מערכת יחידות סולאריות ע"ג גג עליון טכני הכוללת אפשרות למעבר שרות סביר לצורך תפעול יחידות סולאריות עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- י. בהתייחס לטענות השונות באשר לתכנון ולשטח דירת המתנגדת החדשה ביחס לדירתה הקיימת וביחס לדירת קרקע מתוכננת נוספת באותה קומה, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- יא. בהתייחס להצעת המתנגדת לעניין הגשת בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בשיקולי היזמים.

תנאים למתן היתר

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

ותכנית מאושרת במוצג (4401).

2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. הצגת דוח חשובים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 מ².

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/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 פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 22-0083 6 מתאריך 26/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.
2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:
 - יב. בהתייחס לטענות לנושא פתרון החנייה המוצע ע"י מתקן חנייה רובוטי:
 - א.1 פתרון החנייה המוצע ע"י הסדרת 20 מקומות חנייה ב-2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם בתחום מעטפת הבניין (בחזית הקדמית), נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
 - א.2 לפי המוצג במפרט הבקשה, תא מעלית הרכבים הנדרש לתפעול מתקן החניה ואשר מיקומו האופטימלי נקבע ביחס למגבלות תוואי עצים קיימים המיועדים לשימור במגרש ובסביבתו, אינו סותר את הוראות סעיף 6.6 בתכנית 3616'א' התקפה וכן אינו מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגדת שכן מוצע בצמוד לדופן קיר בטון אטום, בעובי של 25 ס"מ הכולל מצדו הפנימי בידוד תרמי ואקוסטי אשר ייבדק (בשלב בקרת התכן) במסגרת מתן חוות דעת אקוסטית חתומה ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך וכן במסגרת ביצוע בדיקות (כתנאי לתעודת גמר) ואישור מטעם מכון מורשה לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה.
 - יג. בהתייחס לטענות השונות כי תא מעלית הרכבים, מהווה פגיעה חזותית (בין היתר ע"י כריתת עצים קיימים במרווח הקדמי) פגיעה אקוסטית ואף מטרד של רעש וזיהום אוויר, יובהר כי הבקשה נבדקה והומלצה לאישור ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, הן לנושאי פיתוח המגרש בתחנת אדריכלות והן בתחנת גנים ונוף - בכפוף לתיאום וביצוע דרישות טרם תחילת עבודות הבנייה. כמו כן נקבע בין היתר בחוות הדעת המסכמת של מנהלת התיק במכון הרישוי כי נושא איכות הסביבה ייבדק בהתאם, בשלב בקרת התכן (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).
 - יד. בהתייחס לטענות לנושא בריכת השחייה המוצעת ע"ג מפלס גג הבניין העליון, יובהר כי הקמת בריכת שחייה במפלס גג עליון הינה מותרת לפי הוראות סעיף 6.1 ד' (9) בתכנית 3616'א' התקפה. כך או כך וכתנאי להוצאת היתר תידרש הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר ע"י מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.
 - טו. בהתייחס לטענות להיעדר חתימת בעלי הזכויות (לרבות חתימת המתנגדת) ע"ג מפרט הבקשה, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי בעת קליטת הבקשה הנדונה, עורכת הבקשה טענה טופס חתום של הבקשה להיתר במערכת הרישוי הכולל בין היתר את חתימת מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס ובנוסף בוצע משלוח הודעות לזכאים כדין לפי תקנה 36 ב' (להלן לבעלת הזכויות בנכס - חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ולמתנגדת הבקשה).
 - טז. בהתייחס לטענות לנושאי: היעדר תכנון של רצועות ושטחי גינון ולמיקום פירי אשפה וגז, יובהר כי הבקשה כוללת הצגת תכנון של רצועת גינון לחזית המגרש אשר תואמת את המותר לפי הנחיות מרחביות ואשר הומלץ לאישור ע"י בוחנת תחנת אדריכלות במכון הרישוי. נישת בלוני גז וחדר אשפה ייעודיים תוכננו בתחום מעטפת הבניין המותרת בהתאם להוראות תכנית 3616'א' התקפה.
 - יז. בהתייחס לטענות להיעדר תכנון פתרון לפתחי אור, אוורור ושחרור עשן, יצוין כי הבקשה כוללת סימון פתחי שחרור עשן בסמוך לפיר מעלית ולאור טענת המתנגדת ותאום עם עורכת הבקשה, אף התווספו פתחי אור בחדר המדרגות מוגן האש, בהתאם למגבלות שקבועות בת"י 931 לגבי זיגוג בחללים אלו.
 - יח. בהתייחס לטענות להיעדר ציון מיקום המזגנים והדודים המוצעים, יובהר כי הבקשה כוללת סימוני מעבים ע"ג גג עליון ודודי אגירה בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן- הכל בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616'א' והנחיות מרחביות.

- יט. בהתייחס לטענה להיעדר תכנון חדר מכונות למעלית, יובהר כי במסגרת הבקשה, הוגשה ע"י עורכת הבקשה, חוות דעת מטעם חב' "ל-רום יועצים למעליות" אשר קבעה בהנחיות לביצוע בין היתר כי המעלית המתוכננת הינה מעלית חשמלית מדגם MRL (ללא חדר מכונות).
- כ. בהתייחס לטענה לפיה, קולטי השמש המתוכננים במפלס הגג העליון הינם צפופים וללא גישה, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה, מוצעת מערכת יחידות סולאריות ע"ג גג עליון טכני הכוללת אפשרות למעבר שרות סביר לצורך תפעול יחידות סולאריות עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- כא. בהתייחס לטענות השונות באשר לתכנון ולשטח דירת המתנגדת החדשה ביחס לדירתה הקיימת וביחס לדירת קרקע מתוכננת נוספת באותה קומה, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- כב. בהתייחס להצעת המתנגדת לעניין הגשת בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בשיקולי היזמים.

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הצגת דוח חשובים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 מ².
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 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.
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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

- הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.

2. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5. 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

לירון שחר: בקשה להיתר הוגשה מכוח תוכנית רובע 3, הריסה ובנייה מחדש, תואמת תוכנית, הבקשה אושרה ברשות רישוי, תוך דחיית התנגדותה של ברכה בורוכוב, לא הגישה ערר במועד, לאחר מכן ניסתה להגיש ערר ונדחתה, לימים בשלב בקרת תכן נדרשו שינויים בתכנון מרתפי החנייה, נדרש לבטל 4 מקומות חנייה כתוצאה מהשינויים האלה, ערכנו דרפט לדיון חוזר לרשות הרישוי, בכוונה לבטל את ההחלטה ברשות הרישוי ולהעבירה לדיון בוועדה המקומית, ממש בסמוך לאחר מכן, פג תוקף ההחלטה של רשות הרישוי ולכן ביקשנו להעביר את הבקשה לדיון מחדש בוועדה המקומית ללא צורך בביטול ההחלטה. בזמן הזה ניתן פסק דין של המפקחת על המקרקעין בין בעלי הזכויות במגרש שדחתה את טענות המתנגדת לאי שוויון בתמורות בבקשה והסמיכה עורך דין לחתום בשמה על כל בקשה להיתר כולל כל בקשה להיתר לשינויים, הבקשה המתוקנת הזאת הוגשה בהסכמת כל בעלי הזכויות במגרש ובחתימה של אותו עורך דין בשם המתנגדת שהיא כרגע פנתה למבקר העירייה ולוועדה המקומית ליועצת המשפטית ולגורמים נוספים, והיא טוענת שהחתימה בשמה נעשתה בחוסר סמכות ועוד כל מיני טענות ביחס למישהי שהיא בעלת זכויות בבניין והיא עבדה בעבר בעירייה, מהבדיקה שלנו של פסק הדין של המפקחת, אין שום מניעה שעורך הדין יחתום על הבקשה להיתר בשם המתנגדת, יש לראות אותה כמסכימה לבקשה, ואין שום מניעה לאשר את הבקשה הזאת בהתאמה לרובע 3 פלוס קרן חנייה.

אמיר בדראן: לגבי העניין שפירטת שיש החלטה שאומרת שמסמיכה את העורך דין לחתום בשמה, מדוע ניתנה החלטה כזו?

לירון שחר: מאחר שהבקשה אושרה על ידי רשות הרישוי כאשר אין את הסכמת כל בעלי הזכויות להריסה ובנייה מחדש, הם נאלצים ללכת למפקחת על מנת שתכפה את ההסכמה על המתנגדת, היא בחנה את התמורות בבקשה קבעה שאין פגיעה והיא מקבלת תמורה שוויונית, וקבעה בפסק הדין, ככל שהמתנגדת לא תחתום על הבקשה, מוסמך עורך הדין לחתום בשמה על הכל.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 18 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.**בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.****תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	הצגת דוח חשבים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.
4	קבלת אישור מכון בקרה 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.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 ש.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616'א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.

עמ' 221
מידע: 20-01364 רישוי: 22-1856 ת.בניין: 0266-020

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	26-0469	תאריך הגשה	02/06/2026	
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	שדרות יהודית 6א	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7109/118	תיק בניין	006-0513א
מס' תב"ע	4241, 4053, 3954, 1602, 1602, 1188, 1043, 50, 4800, 4676	שטח המגרש	
	תת"ל/102		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוליביה מיכאל רואש	התבור 26, תל אביב - יפו 6525526
מבקש	פרנסוא אריה רואש	האלה 44, כפר נטר 4059300
בעל זכות בנכס	אוליביה מיכאל רואש	התבור 26, תל אביב - יפו 6525526
בעל זכות בנכס	פרנסוא אריה רואש	האלה 44, כפר נטר 4059300
עורך ראשי	דניאל מסטר	בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 20-0092 שניתן בתאריך 11/05/2020 ל:

הריסת בניין מגורים בן קומה אחת.

הקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 6 קומות וחדר יציאה לגג (קומת גג חלקית) עבור 4 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עד גבולות המגרש במחצית הקדמית של המגרש.

בתאריך 28/11/2021 ניתן היתר מס' 21-0792 לשינויים כלפי היתר מקורי , אשר היה בתוקף עד ליום 28/11/2024.

במקביל ניתן היתר מס' 23-0508 להארכת תוקף היתר מס' 20-0092 (ההיתר המקורי) בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה(רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ומכאן כי תוקף ההיתר הינו מתאריך 11/05/2023 עד לתאריך 11/05/2026.

בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שאגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור אישורים והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026 וקיבלו הארכה של שלושה חודשים, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 11/08/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר.

בנוסף, הוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד ועורך הבקשה שממשיכים לקחת אחריות גם בהיתר המוארך:

- בקשה להארכת תוקף היתר בנייה מס' 21-0792(היתר שינויים) עבור הנכס ברחוב שדרות יהודית 6א, תל אביב.
- תחילת הבנייה ביולי 2023, לאחר עיכובים שנגרמו עקב עבודות שיפוץ ופיתוח שבוצעו ע"י

הערייה בשדרה.

- עיכובים נוספים בעקבות המצב הביטחוני אשר גרמו בן היתר ל: מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, קשיים תפעוליים, עיכובים בלוחות זמנים של קבלנים וספקים.
- ביולי 25 הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית בנוגע להיתר שינויים, בעיקר בנושא: בנייה מקיר אפס מול השכן, מיצוי זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע.
- החלטה בערר התקבלה ביום 09.03.2023, דבר שעכב משמעותית את המשך הקידום והשלמת הפרויקט.
- העבודות כלפי ההיתר המקורי כמעט הושלמו.
- העבודות במסגרת היתר השינויים טרם החלו, מאחר שממתינים ל: השלמת ההליכים התכנוניים, קבלת החלטות ואישורים סופיים הנדרשים לביצוע.
- נדרש זמן נוסף לצורך: השלמת הליכי היתר השינויים והאישורים הנלווים, ביצוע והשלמת עבודות ההרחבה בפועל.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 31/07/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את תוקפו של ההיתר לתקופה של 5 שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 11/05/2025 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 11.05.2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-0043	08/01/2019	20-0092	11/05/2020	שינויים הארכת תוקף החלטה
20-1337	11/10/2020	21-0792	28/11/2021	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
23-0584	23/04/2023	23-0508	01/06/2023	שינויים חידוש היתר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 22.06.2026)

המבוקש בהליך בניה
השלמת עבודות גמר ופיתוח

חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 20-0092 שניתן בתאריך 11/05/2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 11/05/2025.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה(רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 11/05/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להעריך 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 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 20-0092 שניתן בתאריך 11/05/2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 11/05/2025.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה(רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 11/05/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0184	תאריך הגשה	26/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	

כתובת	דרך בגין מנחם 62, ישראל טל 1			שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7077/73			תיק בניין	0054-062
מס' תב"ע	3319/1, 3319/4555, 4658/9113, ע1, תמ"א/1, תמ"א/4/18, תמ"א/2/4, תמ"מ/1/5, תע"א/3319, תע"א/3319/ב, תת"ל/71			שטח המגרש	7,070.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
עורך ראשי	מנחם רוטברד	נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	טומי קרגולה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	מורן משה	יסמין 1, זכרון יעקב 3092501
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר מלאך	הסדנאות 11, הרצליה 4672839
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקבי זיו	הסדנאות 11, הרצליה 4672839

מהות הבקשה: (דני בן עמרם)

שינויים כלפי היתר מס' 24-0518 מתאריך 31.12.25 בבניין המשלב בית ספר, מסחר ומגורים בן 42 קומות מעל 3 קומות מרתף, עבור 268 יח"ד, הכוללים: - הוספת מתקן ניקוי על גג המבנה
--

מצב קיים:

על המגרש ניתן היתר בנייה למגדל מגורים בן 42 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 268 יח"ד וכן היתר חפירה ודיפון. המגרש בשלבי חפירה ודיפון.
--

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
23-1704	03/12/2023	24-0518	31/12/2025	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות
23-1210	08/08/2023	24-1655	18/09/2024	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת בע"מ (מבקשת הבקשה) ובבעלות עיריית ת"א-יפו. הבקשה חתומה ע"י הבעלים וע"י מיופה כוחם.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 4555

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנה	155 מ' (180 מ' מעל פני הים)	160 מ' (185 מ' מעל פני הים) כאשר מתקן הניקוי פתוח	5 מ' - ר' הקלה מבוקשת

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 185 מ' לעומת 180 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה לחריגה של כ-4 מ' בגובה הכולל של המבנה הנדרש (155 מ' ממפלס קרקע) לטובת שילוב של מנוף ניקוי למגדל ותפקודו הראוי.

תאריך הודעה אחרונה: 28/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 07.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה חיובית
הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת.
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.04.2025

הבקשה היא לתוספת מתקן ניקוי בגג בהקלה
תקן חניה לתוספת מתקן ניקוי בגג בהקלה הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.07.2025

עבור תוספת מתקן ניקוי אין דרישה לתוספת אשפה.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.07.2025

עבור התוספת ללא נדיעה בקרקע אין דרישות בתחנה זו.

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.06.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר 1226/2022 נרשמה בטאבו ונרשמו חלקות סופיות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.10.2024)

המלצה לתת היתר

בתאריך ה-15/04/2019 פורסמה למתן תוקף התב"ע.

על-פי הוראות התב"ע, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח של 8,000 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר שטחי שירות, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע אשר יוקם בארבעת קומות המסד הראשונות וכן קומת הפרדה בבניין שיוקם בתא שטח A100 בפרויקט ויהיה בעל כניסות ויציאות נפרדות מיתר מרכיבי הפרויקט + שטח של 2034 מ"ר עבור חצרות מקורות על גג מבנה המסד וכן תוספת גג/ פרגולה בחלק מקומת ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים במבנה הציבורי (להלן: "המבנה הציבורי").

בהתאם להוראות התב"ע התחייבה החברה גם לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה 41 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו סמוך למבנה הציבורי בחניון שייבנה בפרויקט, אשר יבוצעו להן ע"י החברה הכנות שיכללו חיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות וכבלים לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית (להלן: "חניות העירייה").

המבנה הציבורי, חניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

הוגשו בקשות להיתר חפירה ודיפון בקשה מספר ובקשה להיתר בניה בפרויקט בקשה מקוונת מספר

הבקשה להיתר הינה עבור התקנת מתקן ניקוי בגג בהקלה.

התקבל אישור המפקח העירוני לבקשה.

תנאים בהיתר הבניה:

(1) הקמת המבנה הציבורי.

(2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאי לתחילת עבודות:

1. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

2. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוברים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.

3. הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה.

תנאים לאכלוס/גמר:

1. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.

2. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.

3. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.

4. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.

5. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דני בן עמרם)

1. לאשר את השינויים כלפי היתר מס' 24-0518 מתאריך 31.12.25 בבניין המשלב בית ספר, מסחר ומגורים
בן 42 קומות מעל 3 קומות מרתף, עבור 268 יח"ד, הכוללים:
- הוספת מתקן ניקוי על גג המבנה

2. לאשר את ההקלה להגבהת המבנה הכולל מעבר למותר בתב"ע

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכלל התנאים המפורטים בהיתר המקורי ואין בו משום הארכת תוקף ההיתר המקורי
2	(1) הקמת המבנה הציבורי.
(2)	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(2)	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
(3)	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
(2)	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
(3)	הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
(4)	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
(5)	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לאשר את השינויים כלפי היתר מס' 24-0518 מתאריך 31.12.25 בבניין המשלב בית ספר, מסחר ומגורים
בן 42 קומות מעל 3 קומות מרתף, עבור 268 יח"ד, הכוללים:
- הוספת מתקן ניקוי על גג המבנה

2. לאשר את ההקלה להגבהת המבנה הכולל מעבר למותר בתב"ע

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכלל התנאים המפורטים בהיתר המקורי ואין בו משום הארכת תוקף ההיתר המקורי
2	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (3) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. (4) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

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	24-1828	תאריך הגשה	29/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בית הלל 22, ילין מור נתן 7	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7109/329	תיק בניין	0514-022
מס' תב"ע	1602, 1602 א, 9005, 9011, 9086 ג, ע, תמ"א/1, תמ"א/10/1, תמ"א/38, תמ"א/3/38	שטח המגרש	518.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כץ, גבע, איצקוביץ קיי, ג'י, איי בע"מ	ת.ד. 33771, תל אביב - יפו 6133701
בעל זכות בנכס	כץ, גבע, איצקוביץ קיי, ג'י, איי בע"מ	ת.ד. 33771, תל אביב - יפו 6133701
עורך ראשי	רועי יצחק טל	צה"ל 61, תל אביב - יפו 6993422
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלכס כץ	קארו יוסף 19, תל אביב - יפו 6701423
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז גבע	קארו יוסף 19, תל אביב - יפו 6701423
מורשה חתימה מטעם המבקש	מוטי איצקוביץ	קארו יוסף 19, תל אביב - יפו 6701423

מהות הבקשה: (דני בן עמרם)

1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות המשמש כבית אבות. 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:
ב-3 קומות המרתף: מקומות חניה הכוללים חניות לרכב נכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, חדר משאבות ומאגר מים. בקומת הקרקע המפולשת: לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב ילין מור נתן, מבואה, חדר מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות. קומות 2-6: 3 יח"ד בכל קומה (15 יח"ד סה"כ) המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת, וכן לובי קומתי, חדר מדרגות ומעלית. קומת הגג החלקית: 3 חדרי יציאה לגג ומדרגות פנימיות (אחד עבור כל דירה בקומה 6), מרפסת גג עם פרגולה וחדר מדרגות משותף לגג סכני. גג עליון: גג סכני עבור מערכות משותפות (גנרטור, קולטי שמש) עם גישה דרך חדר המדרגות המשותף.

על המגרש:

פיתוח שטח, נטיעות, חצר משותפת, חניות אופניים חיצוניות, גמל מים, נישא לבלוני גז, גדרות בגבול המגרש מכל צדדיו ורמפת כניסה לחניון תת-קרקעי מרחוב בית הלל.

מצב קיים:

המגרש הינו מגרש פינתי הגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב בית הלל ובחזית קדמית מזרחית ברחוב ילין מור נתן. על המגרש קיים מבנה בן 3 קומות עבור בית אבות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		835	19/01/1969	היתר מילולי להקמת בנין בן 2 קומות ומקלט תת קרקעי + חדר אוכל ותא מעלית על הגג, עבור בית דפוס
		87/158	13/05/1987	תוספת קומה

בעלויות:

חלקה 329 בגוש 7109 רשומה בבעלות פרטית של המבקשים והבקשה חתומה על ידם.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לנכסים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1602 , 9011 אזור מעורב מיוחד שכונת מונטיפיורי , תמ"א 38 ומדיניות הוועדה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 1602: 3 קומות מעל קומת עמודים לפי תמ"א 38: קומה אחת למבנה שאינו מבנה מגורים לפי תכנית ג': קומה חלקית (50%) סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית	מבוקשות 6 קומות וקומת גג חלקית	קומה אחת בחריגה - מפורסמת כהקלה תואם מדיניות תמ"א 38 באזור מונטיפיורי שכן ניתן לבנות עד 7 קומות כולל קומה חלקית
סה"כ שטחי בניה	שטח עיקרי: מכוח תכנית 1602: 120% משטח מגרש המהווים: 622 מ"ר מכוח תמ"א 38: תוספת שטח לפי קומה קיימת בהיתר: 218 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים:	סה"כ שטחים עיקריים:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	840 מ"ר שטחי שירות לפי פרוטוקול תוספת שטחי שירות בתכנית 1602: עבור גרעין: 96 מ"ר = 32X3 מ"ר שטח קומה מפולשת בשטח הקומה שמעליה כולל מבנים ומתקני שירות: 207.5 מ"ר ממ"דים: 12 מ"ר עבור 15 יח"ד = 180 מ"ר סה"כ שטח שירות: 483.5 מ"ר	791 מ"ר סה"כ שטח שירות: 522 מ"ר	49 מ"ר עודף של שטח עיקרי חריגה של 38.5 מ"ר מנוצל ע"י עודף של שטח עיקרי לא מנוצל (49 מ"ר)
קו בניין	3.5 מ' לכיוון רחוב בית הלל	3.5 מ'	
קו בניין	4 מ' לכיוון רחוב ילין מור נתן	4 מ'	
קו בניין צדדי 2	3 מ'	3 מ'	
מספר יחידות דיור למגרש	שטח ממוצע של דירה (עיקרי) לא יקטן מ-53 מ"ר ושטחה המינימלי של דירה לא יקטן מ-35 מ"ר (עיקרי). 790 מ"ר / 53 מ"ר = 15 יח"ד	סה"כ 15 יח"ד	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	3 מ'	3.3 מ'	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע1: השווה ל-414.4 מ"ר	מרתף 1:- 401 מ"ר מרתף 2:- 401 מ"ר מרתף 3:- 420 מ"ר	חריגה של 6 מ"ר. ניתן לאשר תכסית גדולה יותר לצורך תפקוד הבניין.
מספר קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות נוספות.	3 קומות	
גובה קומה	מרתף עליון: 4 מ' מרתף תחתון: 3.5 מ'	מרתף עליון: 4 מ' מרתף 2:- 2.95 מ' מרתף 3:- 2.83 מ'	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים	

עמ' 233

מידע: 24-00635 רישוי: 24-1828 ת.בניין: 0514-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
טכניים	טכניים		

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכנית	23 מ"ר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' לכל דירה עליונה	23 מ"ר לכל דירה עליונה - 3 יח"ד	
	השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% משטח הקומה השווים ל- 118 מ"ר	75 מ"ר	
גובה קומה	2.50 מ' נטו	2.50 מ' נטו	
נסיגות	2.00 מ' לחזיתות קדמיות	2.00 מ' לחזיתות קדמיות	ר' הקלה מס' 5
	1.20 מ' לחזיתות צדיות	1.20 מ' לחזית צדית דרומית	
		0 מ' לחזית צדית מערבית	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיפוי	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי למבנה אך יצויין כי עורך הבקשה צירף היתר מילולי מס' 835 מתאריך 19.1.1969 ובו בניין בן 2 קומות ומקלט בקומה תחתונה, והיתר נוסף מספר 87/158 מתאריך 13.5.1987 עבור תוספת קומת אולם לאחסנה בבנין קיים על 2 קומות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 120 % המותרים על פי תכנית 1602 בשל תוספת קומה
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.5 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3	תוספת 3 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 15 יחידות דיור סך הכל
4	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.5 כולל מפולשת, 3 ע"פ תב"ע, קומה בהקלה, קומה מתמ"א 38 וג'

#	הקלה
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית
6	הגדלת שטח הפרגולה בקומת הגג מעבר למותר
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
8	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין צורך בהקלה שכן אין צורך בשטחים נוספים מעבר לשטחים המותרים לבנייה מתוקף התכניות החלות על המגרש.
2	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
3	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
4	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת של קומה אחת מעבר ל-5 קומות וקומת גג חלקית ובנייה של 6 קומות וקומת גג חלקית לצורך שיפור התכנון ובהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי
5	ניתן להמליץ על ההקלה - לצורך שיפור התכנון ובהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי לפי סעיף 5 ג' בתכנית ג'
6	אין צורך בהקלה שכן - הפרגולה בהתאם למותר לפי הוראות תכנית ג'
7	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי צפוני בשיעור של 40% כלומר 1.40 מ' המהווים 40% מקו בניין של 3.5 מ'
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי מזרחי בשיעור של 40% כלומר 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין של 4 מ'

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 20.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 20.04.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-25/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-16/04/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 15 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 15 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 15 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה נגיש, ב-3 קומות החניון התת קרקעי המתוכנן

3 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
19 מקומות חניה לאופניים (15 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-4 בשטח הפיתוח)

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

תכנית 3 קומות המרתף אינן מאפשרות תכנון של 1 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן. ניתן להמליץ על פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונות(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד

אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 20.04.2026

בבית משותף ובו 15 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

התכנון מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 11.08.2024

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

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

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

סכמת חלחול: תקינה

בקרכת המגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 20.04.2026

מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 30.07.2024

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

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

והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	סייגרוס רומנזוף	10.00	22.00	2.00	כריתה	8,400.00
3	סייגרוס רומנזוף	8.00	20.00	2.00	כריתה	6,720.00
4	סייגרוס רומנזוף	7.00	23.00	1.50	כריתה	5,880.00
5	סייגרוס רומנזוף	9.00	21.00	1.50	כריתה	7,560.00
6	סיגרוס רומנזוף	10.00	21.00	2.00	כריתה	8,400.00
7	ברכיכטון דו-גוני	7.50	25.00	7.00	שימור	5,500.00
8	ברכיכטון אדרי	10.00	68.00	10.00	שימור	40,650.00
9	ברוש מצוי	15.00	49.00	5.00	שימור	25,330.00
10	ברוש מצוי	15.00	65.00	5.00	שימור	55,720.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 04.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 329 בגוש 7109 בבעלות פרטית

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 01.10.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דני בן עמרם)

- 1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות המשמש כבית אבות.
- 2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת של קומה אחת מעבר ל-5 קומות וקומת גג חלקית ובנייה של 6 קומות וקומת גג חלקית

- נסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי צפוני בשיעור של 40% המהווים 1.40 מ'
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי מזרחי בשיעור של 40% המהווים 1.60 מ'

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניית אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
---	-------

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות המשמש כבית אבות.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של קומה אחת מעבר ל-5 קומות וקומת גג חלקית ובנייה של 6 קומות וקומת גג חלקית
- נסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי צפוני בשיעור של 40% המהווים 1.40 מ'
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי מזרחי בשיעור של 40% המהווים 1.60 מ'

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה לרכב פרטי 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0194	תאריך הגשה	26/02/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	הריסה	

כתובת	סוקרטס 15, חריף אייזיק 28, חריף אייזיק 30	שכונה	יפו ג' ונוה גולן	
גוש/חלקה	7000/228	תיק בניין	3410-015	
מס' תב"ע	2544, 577ג, תמ"א/1	שטח המגרש	743.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שלום אפיק בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	יורי רטומבסקי	חריף אייזיק 28, תל אביב - יפו 6806926
עורך ראשי	יותם רייך	הנצי"ב 18, תל אביב - יפו 6701808
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	איתמר בן שלום	רשב"ם 3, רמת השרון 4720721

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

בשנת 2025 הוצא היתר לחיזוק, שינויים בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים (המכיל 16 יח"ד) ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 עבור 12 מיח"ד חדשות. לפי ההיתר משנת 2025 אושרה חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי ל- 12 מקומות חניה לרכב פרטי ומקום חניה אחד לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בן 3 מפלסים, כולל מדרגות גישה נפרדות לשלושת המפלסים. ופתרון חלופי עבור 0.66 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן אושר באמצעות השתתפות בקרן חניה. הבקשה הנדונה כוללת: - ביטול מתקן חניה תת-קרקע עבור 12 מקומות חניה - לפי המלצת מכון רישוי. - מוצע מאגר מים וחדר משאות תת-קרקעיים במקום מתקן חניה.

מצב קיים:

בנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-2199	24/10/2021			1. חיזוק בניין קיים למגורים , בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת , עבור 16 יח"ד. 2. תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין הנ"ל, הכוללת: - השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 2 דירות חדשות , - תוספת ממ"ד ומרפסת לכל דירה קיימת ומעלית פנימיות בתוך חדר המדרגות.

עמ' 241
מידע: 25-00938 רישוי: 26-0194 ת.בניין: 3410-015

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				- תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יח"ד חדשות בכל אחת. - הוספת בניה חלקית על הגג עם 2 יח"ד חדשות עם מרפסת גג בכל אחת. כלומר הבקשה כוללת תוספת 12 יח"ד חדשות לבניין בו לאחר התוספת סה"כ 28 יח"ד. מצב
94-0933	03/07/1994			תוספת בניה הרחבות דיור

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות בבעלות פרטית ו 3 תתי חלקות בבעלות מדינת ישראל. על גבי מפרט חתומים חברת חלמיש וע"ד יובל דלל בשם כל בעלי זכויות.
--

הערות נוספות:

--

08.12.2025

לכבוד
מנהל ההנדסה האגף לרישוי ופיקוח על הבניה
עיריית תל-אביב

הנדון: תמ"א 38 ברח' אייזיק חריף 28-30 תל-אביב
גוש 7000; חלקה 226

שלום רב,

אני, ערן שילר, הקונסטרוקטור של הפרויקט ברחוב אייזיק חריף 28-30 בתל-אביב. בתכנון המוצע, בחלקו המזרחי של המבנה, מתוכנן מתקן חניה אוטומטי שנמצא, בחלקו, מתחת ו/או בסמוך לבניין הקיים וליסודותיו. הפרויקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת), בו הדיירים הקיימים גרים במבנה במהלך הביצוע. לאחר בדיקות שנעשו בשטח ובחינה הנדסית של התכנון, מצאנו כי החפירות הנדרשות מתחת לבניין עבור מתקן החניה עלולות לערער/לפגוע ביסודות המבנה הקיים ולגרום לפגיעה ביציבות המבנה. לאור האמור מעלה, אני מביע חשש לביטחון הדיירים, לעמידות המבנה וחוזקו הקונסטרוקטיבי וממליץ לבטל את מתקן החניה.

בכבוד רב,

איגני ערן שילר
שילר אורן הנדסה בע"מ

מנהל ערן שילר
מס' רישוי 85974

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 11.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.05.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה במגירה 2500 ב - 26.4.26

הבקשה היא לשינויים להיתר מס' 24-2199, כולל ביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, שאושר במסגרת ההיתר עבור לתוספת 12 יחידות דיור (10 יחידות בשטח קטן מ-120 מ"ר ו-2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר)

חוות דעת:

הוגש מכתב קונסטרוקטור של הפרויקט ובו הוא מסביר כי מדובר בפרויקט מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת) ובו הדיירים הקיימים גרים במהלך הביצוע. החפירות הנדרשות מתחת לבניין עבור מתקן החניה עלולות לערער/לפגוע ביסודות המבנה הקיים ולגרום לפגיעה ביציבות המבנה.

לאור האמור מעלה, מחשש לביטחון הדיירים, לעמידות המבנה וחוזקו הקונסטרוקטיבי מומלץ לבטל את מתקן החניה ולאשר פטרון חלופי ל - 12 מקומות החניה הדרושים - השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

1. לאשר ביטול מתקן חניה המאושר בהיתר מס' 2199-24 עבור תוספת 12 יחידות דיור.
2. לאישור פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י כפיר אלול 30.10.2025)

המבוקש טרם בנוי

טרם החלו בעבודות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר משנת 2025 לביטול מתקן חניה תת-קרקע עבור 12 מקומות חניה לפי המלצת מכון רישוי לאור אילוצים קונסטרוקטיביים לרבות חפירת בור למתקן חניה שעלולים לפגוע ביסודות בניין קיים וביציבותו של הבניין ממנו לא פונו הדיירים לשלב ביצוע.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

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

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 2 | 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 |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר משנת 2025 לביטול מתקן חניה תת-קרקע עבור 12 מקומות חניה לפי המלצת מכון רישוי לאור אילוצים קונסטרוקטיביים לרבות חפירת בור למתקן חניה שעלולים לפגוע ביסודות בניין קיים וביציבותו של הבניין ממנו לא פונו הדיירים לשלב ביצוע.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
2	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

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	24-1802	תאריך הגשה	24/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יסוד המעלה 40	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6944/6	תיק בניין	0039-040
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א38/3 219, 287, 44, 9010, 9086, 9139, אף, ג1, ע1,	שטח המגרש	466.43

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גדי הילל	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
מבקש	אמיר זלאיט	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
מבקש	אולגה לברנקוב	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
בעל זכות בנכס	יעל קניאס	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
בעל זכות בנכס	יהודה קניאס	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
בעל זכות בנכס	משה כהן	בגין מנחם 64, קרית אונו 5552385
בעל זכות בנכס	מרדכי בורק	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
בעל זכות בנכס	אילן אנקורי	י"א באדר 25, חולון 5831418
בעל זכות בנכס	מוריס חתינה	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
בעל זכות בנכס	דוד כהן	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
בעל זכות בנכס	יסוד המעלה 40 ת"א ניהול ובניה בע"מ	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540
עורך ראשי	אסף אשורב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

השלמת הבנייה שאושרה במסגרת ההיתר המקורי מס' 17-0284 שניתן לעיבוי ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38 לבניין קיים למגורים, בן 3 קומות, מעל מרתף חלקי עם סה"כ 9 יח"ד קיימות ע"י תוספת 2 קומות וקמת גג חלקית, הכוללים 10 יח"ד חדשות (4 יחידות דיור בקומה טיפוסית ו-2 דירות על הגג), כאשר עבודות הבניה לא הושלמו במועד תוקפו של ההיתר, לאחר שהוארך באישור הועדה המקומית עד תאריך 11/02/2026. * הנושא הועלה בפגישת מנהל האגף הקודם עם עורך הבקשה ומחלקה משפטית במסגרתה הועלה הקושי לסיום עבודות הבניה בתום תוקפו של ההיתר. לטענת בעלי ההיתר כפי שהוצגו בפגישה הנ"ל מול גורמי העירייה, הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים עם קומה וחצי בלבד להשלמה, והבנק המלווה הקפיא את המימון בשל פקיעת ההיתר הקודם. המצב הנוכחי מהווה סיכון משמעותי הן מבחינה בטיחותית והן מבחינה כלכלית לכלל הדיירים המעורבים. לאור המפורט לעיל בפגישה הנ"ל סוכם על הוצאת היתר חדש להשלמה וזאת ללא הצורך בביצוע פרסומים מחדש. * לפי מכתב הסבר מעורך הבקשה המתאר את המצב הבניה בפועל: "הבניין קיבל היתר לתוספת 2.65 קומות לפי תמ"א 38 ושיפוץ חלק מהדירות הקיימות בבניין. לאורך התקופה היו קבלנים שנטשו את הבניה והבעלים נתקעו עם בניה חלקית. עד שההיתר פג תוקף, סיימו לבנות את התקרה של הקומה החדשה הראשונה ונישאר למעשה לבנות עוד קומה מלאה וקומה חלקית (למכתב מצורך צילום של המבנה קיים
--

והקומה שנבנתה). לצורך התקדמות הבנייה אבקש להוציא היתר (ללא הקלות) להשלמת הבנייה כאשר אסמן את המבנה קיים בפורמט של קיים (אפור), שכן הזכויות כבר ניתנו בהיתר הקודם ואנו רק רוצים להשים את הבניה לפי התנאים שהיו קודם, לרבות כל אישורי התכן."

כלומר לפי המפורט במכתב של עורך הבקשה ומסומן במפרט הבקשה הנוכחית מהותה היא :
השלמת הבניה שאושרה לפי היתר הנ"ל אך טרם נבנתה בפועל באופן מלא לרבות בניית הקומה העליונה (
החמישית) עם 4 יח"ד ובניה חלקית על הגג עם 2 יח"ד, סה"כ 6 יחידות דיור חדשות (מתוך 2 קומות חדשות
+בניה על הגג עבור 10 יח"ד חדשות שאושרו בהיתר הנ"ל).

מצב קיים:

בניין בבניה מתוקף היתר מס' 17-0284 שניתן לשינויים ועיבוי בניין קיים (מקורי), בן 3 קומות, מעל מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
13-1820	16/09/2013			לא לאשר את הבקשה שינויים ותוספת בנייה מכח תמ"א 38 בבניין קיים בייעוד מגורים אומניות ומלאכה, שכן: - הבקשה הוגשה ללא התייחסות למרבית משטחי הבנייה הקיימים, הכוללים שינויים שנעשו ללא היתר לרבות הסדרת יח"ד נוספות, מדובר ברכוש משותף ולא ניתן להתעלם מכך. - לפי התכנון שהוצג הבקשה כוללת הסדרת יח"ד נוספות בניגוד להוראות התב"ע. - הבקשה כוללת תוספת שטחים מעל למותר בגדר סטייה ניכרת. - סכימות חישוב השטחים הוגשו ללא מידות, לא ניתן לבדוק התאמתן למותר. - מפת המדידה העדכנית שהוגשה בנפרד כוללת שינויים מהותיים אשר לא הוטמעו בתכנית. - ישנה חוסר התאמה בין התכניות וטבלת השטחים לעניין הגדרת הייעודים בקומת הקרקע. - מבוקשת תוספת בנייה מעבר לקו הבניין הצידי-דרומי של 2 מ' המותרים לפי תמ"א 38 - מבוקשת סגירת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר בבנייה קשיחה.
14-0288	03/02/2014			לקבל את ההתנגדות לעניין הסדרת יחידות דיור נוספות בדירות הקיימות ובנייה מעבר לקו בניין צידי-דרומי של 2 מ' ולא לאשר את הבקשה שכן: - אין הצדקה להתעלם ממרבית הבנייה הקיימת וחלוקת הדירות שבוצעה ללא היתר (המסומנת כ"לא שייכת לבקשה") בבניין זה הנמצא בבעלות משותפת, וכל הבעלים מסכימים לבנייה ולשינויים בדירות הקיימות (סגירת מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הקדמי, הצדדי וחיזוק המבנה בתוך דירות אלה), - לפי התכנון שהוצג ולפי חוות דעת מחלקת הפיקוח הבקשה כוללת הסדרת יחידות דיור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				נוספות בקומות הקיימות (המסומנות כ"לא שייכות לבקשה") בניגוד להוראות התב"ע. - הפרסום שבוצע אינו כולל פירוט של ההקלות המבוקשות במסגרת תמ"א 38, - גבולות המגרש במפת המדידה המעודכנת לא הוטמעו בתכניות הקומות ונראה כי מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין הצידי דרומי של 2 מ' לפי תמ"א 38, - מבוקש שילוב מרפסות סגורות ופתוחות בחזית הקדמית דבר שלא ניתן לאשרו. בגין הסירוב הוגש ערר והבקשה אושרה ע"י ועדת ערר.
17-0231	31/01/2017	17-0284	01/06/2017	אישור הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדה המקומית וועדת ערר לצורך הוצאת ההיתר הנדון מס' 17-0284 שניתן לשינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות, מעל מרתף, עבור 10 דירות חדשות, הכולל: -הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים (מעטפת חיצונית); -הוספת מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל הקומות (כולל קומת הגג); -תוספת מרתף חלקי מתחת לבניין עבור מאגר מים וחדר משאבות; -בקומת הקרקע קיימת : תוספת בניה כולל ממ"ד לדירה קיימת באגף האחורי, שינויים במחיצות פנימיות; -קומה השנייה הקיימת: שינויים ב-3 יח"ד הקיימות, הוספת ממ"דים לדירות באגף האחורי ומרפסת מקורה ופתוחה לדירה אחת בחזית האחורית; -בקומה השלישית הקיימת: שינויים ב-2 יח"ד האחוריות, הוספת ממ"ד לכ"א ומרפסת מקורה ופתוחה לדירה אחת בחזית האחורית; -הוספת קומות רביעית חדשה (4 יח"ד בקומה): 3 דירות בנות חדר אחת עם ממ"ד, ויח"ד אחת בת 2 חדרים עם ממ"ד, חדרי שירות, 3 מרפסות מקורות ופתוחות בחזית הקדמית והאחורית; -הוספת קומה חמישית חדשה (4 יח"ד בקומה): 3 דירות בנות חדר אחת עם ממ"ד, ויח"ד אחת בת 2 חדרים עם ממ"ד, חדרי שירות, 3 מרפסות לא מקורות בחזית הקדמית והאחורית; -בקומת הגג : 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג בלתי מקורות ; -על הגג העליון : מערכת סולרית ומזוג אוויר,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				גישה לגג העליון מחדר המדרגות הראשי; על המגרש: פתוח, נטיעת עצים חדשים, מסתור אשפה וגז, מוני מים, וגדרות בגבולות המגרש.
18-0774	23/05/2018	18-0593	01/08/2018	הארכת תוקף היתר מס' 17-0284 שניתן ב- 01/06/2017 לשינויים ותוספות בניה, הוספת 3 קומות (קומות עליונה חלקית) עבור 10 יח"ד חדשות, חיזוק הבניין הקיים נגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכלל בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית בן 3 קומות, לשנתיים נוספות מ- 01/06/2018 עד 01/06/2020.
20-0609	06/05/2020	20-0440	25/11/2020	1. הארכת תוקף היתר מס' 17-0285 שניתן ב- 01/06/2017 לשינויים ותוספות בניה, הוספת 2 קומות וקומות עליונה חלקית, עבור 10 יח"ד חדשות, חיזוק הבניין הקיים נגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכלל בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית בן 3 קומות, לשלוש שנים נוספות מ- 01/06/2020 עד 01/06/2023 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף. לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר, התש"ף – 2020. 2. שינוי שם בעלי ההיתר מ- פדה שחר ל- אולגה לברנקוב ת.ז. 309517035, אמיר זלאייט ת.ז. 305750630, הלל גדי ת.ז. 024396921.
21-0292	23/02/2021	21-0273	06/04/2021	תיקון טעות סופר בהיתר מס' 20-0440, כך שיירשם שהוא מאריך את תוקף היתר מס' 17- 0284.
21-0620	29/04/2021	21-0476	30/05/2021	שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מס' 17-0284 שניתן בתאריך 01/06/2017 מ-וינלס צבי ת.ז. 002352185: ל-נחום כץ ת.ז. 014528806.
25-0392	19/02/2025	25-0285	25/03/2025	מותר להקים במקום המתואר לעיל: שינוי תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל, כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 01/06/2022. למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 11/08/2022, ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל)עד ליום 11/02/2023 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 11/02/2026, כל זאת

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופי כוחם של הבעלים ועל ידי נציג החברה של יסוד המעלה 40 ת"א ניהול ובניה בע"מ.

התאמה לתב"ע (תכנית F אזור מגורים אמנויות ומלאכה) - כפי שאושרו בהיתר קודם.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	150% משטח המגרש המהווים 670.5 מ"ר	670.5 מ"ר	
שטחי שרות	30% מהשטח העיקרי המהווים 201 מ"ר + ממ"דים	כ- 110 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרחוב יסוד המעלה	3 מ'	3 מ'	בהיתר המקורי לבניין אושרו מרפסות פתוחות ומקורות שנסגרו, הבנייה החדשה מוצעת בתחום קו הבניין.
צידי צפוני	3 מ'	בחלקו 2 מ' ובחלקו 2.70 מ'	1 מ' החריגה פורסמה מתוקף תמ"א 38 בהיתר שניתן
צידי דרומי	3 מ'	בחלקו 1.60 מ' עבור אלמנטי חיזוק בחלקו 2 מ' עבור ממ"דים ובחלקו 1.80 מ' עבור חדר מדרגות	1.40 מ' החריגה פורסמה מתוקף תמ"א 38 במסגרת היתר שניתן כולל בניית מרכיבי חיזוק - בחריגה של 0.40 מ' מקו הבניין הצידי של 2 מ' המותר לפי התמ"א.
לאחור	5 מ'	בחלקו 4.50 מ' ובחלקו 3 מ' עבור ממ"דים	החריגה פורסמה מתוקף תמ"א 38 על פי קו הבניין האחורי 3 מ' (המוקטן) במסגרת היתר שניתן
תוספת קומות מכח תמ"א 38	2 65%- עבור בנייה על הגג	2 קומות + בניה חלקית על הגג (65%) , מעל בניין קיים למגורים ומסחר , בן 3 קומות. סה"כ 5 קומות ובניה חלקית	תוספת בניה מתוקף התמ"א 38 פורסמה במסגרת היתר שניתן.

עמ' 250

מידע: 23-00389 רישוי: 24-1802 ת.בניין: 0039-040

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		על הגג.	

בניה על הגג : חדר יציאה לגג מכח ג1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	65% בבנייה בו זמנית (במסגרת תמ"א 38)	58%	
גובה	כגובה קומה טיפוסית (2.79 מ') ולא יעלה על 3 מ'	2.79 מ'	
נסיגות	2 מ' בחזית קדמית או אחורית	3.40 מ' ומעלה מקו חזית קדמית	
	0/1.2 מ' בשאר החזיתות	0/1.40 מ'	

הערות נוספות:

1. הבקשה המקורית הוגשה לחיזוק הבניין הקיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ונדחתה ע"י הועדה המקומית מתאריך: 21/05/2014 "שהחליטה :
"לקבל את ההתנגדות לעניין הסדרת יחידות דיור נוספות בדירות הקיימות ובנייה מעבר לקו בניין צידי-דרומי של 2 מ' ולא לאשר את הבקשה שכן:

- אין הצדקה להתעלם ממרבית הבנייה הקיימת וחלוקת הדירות שבוצעה ללא היתר (המסומנת כ"לא שייכת לבקשה") בבניין זה הנמצא בבעלות משותפת וכל הבעלים מסכימים לבנייה ולשינויים בדירות הקיימות (סגירת מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הקדמי, הצדדי וחיזוק המבנה בתוך דירות אלה).

- לפי התכנון שהוצג ולפי חוות דעת מחלקת הפיקוח הבקשה כוללת הסדרת יחידות דיור נוספות בקומות הקיימות (המסומנות כ"לא שייכות לבקשה") בניגוד להוראות התב"ע.

- הפרסום שבוצע אינו כולל פירוט של ההקלות המבוקשות במסגרת תמ"א 38

- גבולות המגרש במפת המדידה המעודכנת לא הוטמעו בתכניות הקומות ונראה כי מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין הצידי דרומי של 2 מ' לפי תמ"א 38

- מבוקש שילוב מרפסות סגורות ופתוחות בחזית הקדמית דבר שלא ניתן לאשרו".

2. בגין סירוב מתן היתר הוגש ערר על ידי המבקשים ובתאריך 03/12/2014 החליטה וועדת ערר לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לתנאים אשר פורטו בדרפט המוסכם בין הצדדים ולפיקח, תיק הערר נדחה ובהמשך על בסיס החלטת ועדת ערר הוצא היתר כמפורט לעיל (מס' 0284-17).

במסגרת היתר אושר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום בקרן חניה עבור 10 מ"ח החסרים;

3. מאחר ועבודות הבניה לפי היתר הנ"ל לא הושלמו במועד תוקפו הסופי (לאחר הארכות תוקף שאושרו), הבקשה הנדונה הוגשה לצורך קבלת היתר חדש להשלמת עבודות הבניה שלא הסתיימו בפועל על פי היתר הקודם .

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 30.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 28.04.2025

תקן חניה לשינויים המבוקשים הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 30.06.2025

עמ' 251

מידע: 23-00389 רישוי: 24-1802 ת.בניין: 0039-040

התכנון מאושר .

אין מגיעה בקרקע ובפיתוח

סכמת החלחול: לא רלוונטי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 21.05.2023

בקשה להמשיך את אותו היתר שניתן ולא הסתיימה העבודה בו אך ההיתר פג תוקף.

הבקשה באותה מתכונת מבקשה 17-0231 היתר 17-0284

המלצה: לתת פטור

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 31.05.2023)

המבוקש בהליך בניה

בהליך בניה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י הרי לאיבו 31.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 08.12.2024)

פטור

הסדר גוש שומה יבוצע באחריות מפ"י ומשרד המשפטים.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 22.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 6 בגוש 6944

מגירה 2000:

1. הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

במידה ושיטת הביסוס השתנה 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.

תנאי לגמר:

רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 22.05.2023)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה שאושרה במסגרת ההיתר המקורי מס' 17-0284 שפג תוקפו מתאריך 11/02/2026, אך עבודות הבניה שאושרו לפיו לא הסתיימו בפועל במועד תוקפו לרבות תוספת קומה עליונות (החמישית) וקמת גג חלקית עם 6 יח"ד חדשות (4 יח"ד בקומה העליונה ו-2 יח"ד על הגג) שטרם נבנו בפועל באופן מלא (מתוך 2 קומות חדשות ובניה על הגג שאושרו בהיתר הנ"ל עבור 10 דירות חדשות),

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

יבגניה פלוטקין: מדברים על בקשה שאושר עיבוי בניין בהיתר על ידי תוספת 2.5 קומות, בשלב הזה ההיתר אושרה לו הארכת תוקף מקסימלית שאפשר, אך עבודות הבנייה לא הסתיימו באופן מלא, לצורך העניין בבדיקה שלנו ובהצהרה של עורך הבקשה בפועל טרם נבנתה קומה עליונה ובנייה חלקית על הגג, ואז לצורך השלמה כרגע הוגש היתר חדש שמאשר את מה שנשאר להשלים במסגרת היתר קודם שפג תוקפו. המקרה הזה מוכיח כמה היה רעיון של היועצת המשפטית שלנו לחזור בדיעבד מ-3 ל-5 שנים. אני אומר פה רואים כמה יצירתי המהלך שלך, אחרת כל הבניינים היו בסיטואציה הזאת.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה שאושרה במסגרת ההיתר המקורי מס' 17-0284 שפג תוקפו מתאריך 11/02/2026, אך עבודות הבניה שאושרו לפיו לא הסתיימו בפועל במועד תוקפו לרבות תוספת קומה עליונות (החמישית) וקמת גג חלקית עם 6 יח"ד חדשות (4 יח"ד בקומה העליונה ו-2 יח"ד על הגג) שטרם נבנו בפועל באופן מלא (מתוך 2 קומות חדשות ובניה על הגג שאושרו בהיתר הנ"ל עבור 10 דירות חדשות),

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

עמ' 253

מידע: 23-00389 רישוי: 24-1802 ת.בניין: 0039-040

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	25-0117	תאריך הגשה	19/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	מכלל יופי 16	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	7043/24	תיק בניין	3204-016
מס' תב"ע	2660, 3/05/23, 9016, תמ"א/60	שטח המגרש	471.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סועאד חדוב	מ.משחק מכלול יופי 16, 6806531
מבקש	דאהוד חדוב	מ.משחק מכלול יופי 16, 6806531
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

- הגדלת הדירה בקומה העליונה (השלישית) באגף האמצעי על-ידי הקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג הסמוכה בבניין קיים למגורים המורכב מ-3 אגפים צמודים זה לזה, מעל מרתף חלקי עם מקלט.
- הדירה מוצעת ללא פתרון מיגון, אלא בהסתמך על מקלט קיים במרתף.
- המפרט נערך ללא הצגת הצפיפות הקיימת בבניין הנדון שהוצג כ"לא שייכת לבקשה" מלבד היחידה הנדונה, כאשר שאר היחידות הוצגו בקונטור בלבד.

מצב קיים:

- על המגרש - מבנה קיים למגורים המורכב מ-3 אגפים נפרדים שבחלקם נצמדים זה לזה. לפי המסומן במפת מדידה, האגפים הקיצוניים בני 2 קומות, והאגף האמצעי בו נמצאת הדירה הנדונה הוא בן 3 קומות. מעיון בתיק בניין לא נמצא כל היתר או חומר אחר המשקף את המצב הנוכחי של הבניין, כולל הצפיפות הקיימת.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מעיון בתיק בניין לא נמצא היתר מקורי מהקמת הבניין או כל היתר אחר.

בעלויות:

- הנכס רשום בבעלות אחת של רשות הפיתוח. לבקשה צורפו תעודת היוון על שם הבעלים ותצהיר בעלים לבניין הנדון. כמו כן מצורף הסכם מכר בין המבקש וחברת חלמיש בשם רשות הפיתוח. הודעות נשלחו לפי תקנה 36ב' לרשות מקרקעי ישראל ולשאר בעלי הזכויות בבניין בהתאם לתצהיר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.
- הבקשה מהווה הגדלת הדירה הנדונה בקומה העליונה באגף האמצעי על-ידי הוספת בנייה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה. באופן עקרוני, הבנייה על גג הבניין, אם מיועדת

**להרחבת הדירות בקומה העליונה, מונעת אופציה לתוספת דירות חדשות בעתיד.
• לצורך העניין לא הוגשה הסכמה מפורשת של בעל הנכס.**

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2660, אזור מגורים ה'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי שטח שירות	- 110 מ"ר ליחידת דיור. - 25% מהשטח העיקרי ועפ"י השימושים והתכליות כמפורט בחוק.	- שטח הדירה הקיימת כ-70 מ"ר. מבוקשת תוספת בנייה חלקית על הגג כמפלס עליון של הדירה, בשטח של כ-35 מ"ר, כך ששטח הדירה הכולל יעמוד על כ-105 מ"ר (בהתאם לסל הזכויות המותרות). - אין שינוי ביחס למצב הקיים.	המפרט מתייחס ליחידה הנדונה ללא הצגה ברורה של שאר היחידות הקיימות וללא הצגת אופן הרחבתן בעתיד, בניגוד למדיניות עיצוב יפו. כתוצאה מכך, לא ניתן לבחון האם הבנייה המוצעת אינה מונעת מימוש מלוא הזכויות עבור הדירות הקיימות בבניין. הדירה הנדונה כוללת חלונות לכיוון הדירות באגפים הסמוכים, אשר לא נמצא היתר בגינם, ולא ניתן לבחון האם עצם קיומם יאפשר את ההרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין, אשר לא סומנה בבקשה.
גובה מבנה	3 קומות ללא מגבלת גובה + בניה חלקית על הגג במגבלות התב"ע במסגרת סל הזכויות המותרות.	הבקשה אינה כוללת שינוי בגובה של קומות ומהווה מימוש מלוא הזכויות עבור היחידה הנדונה באמצעות תוספת בניה חלקית על הגג מעליה.	שני אגפים קיצוניים בני שתי קומות, והאגף האמצעי (הנדון) – בן שלוש קומות, בתוספת בנייה חלקית על הגג המוצעת, מייצרים מצב תכנוני לא מאוזן בין האגפים.
בניה חלקית על הגג	לפי הנקבע בסעיף 3.1.3 ד': תותר בנייה מעל גובה הבניין במסגרת אחוזי הבנייה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבנייה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה, ובתנאים הבאים: - תהיה הבנייה מעל גובה הבניין (מבנה בעל גג שטוח), כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מטר לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב	- בהמשך לדירה הקיימת כמפלס העליון של הדירה מוצעת בניה חלקית על הגג בתכנון הבא: - גובה : 3.0 מ'.	- לא הוכח כי הבנייה המוצעת כמפלס העליון של הדירה משתלבת עם הבנייה הקיימת והעתידית בנכס, בניגוד להוראות התוכנית ומדיניות עיצוב יפו.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.	- שטח הבניה : 50%.	
	- שטח הבנייה מעל גובה הבניין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המתקנים והמערכות שעל גביו.		
	- וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל מפורט בסעיף א' דלעיל.	- במסגרת המותר.	

הערות נוספות:

- לפי מדיניות 9016:
- תותר בנייה על הגג כקומה עליונה חלקית בשטח שאינו עולה על 50% משטח הגג, ובגובה של עד כ-3.0 מ', ובלבד שלא תהווה קומה מלאה הפונה לחזית הרחוב ותשתלב במבנה הקיים. ניתן לבנות פרגולה במרפסת הגג בתנאי שתהיה בנסיגה של לפחות 1.0 מ' מחזיתות המבנה ועשויה מעץ/מתכת.
- הוצג תכנון עתידי לא תקין אשר לא מפרט ומציג מימוש מלוא הזכויות המותרות. בנוסף, הוצג מערך עמודים לפתרון חיזוק הבניין.
- מבדיקה מרחבית עולה כי:
- הצגה חלקית של המבנה והיעדר תכנון כולל: המפרט נערך בהתייחס ליחידה הנדונה ללא התייחסות לשאר הדירות בבניין, ללא הצגת אופן הרחבתן בעתיד, מה שלא מאפשר בחינה מרחבית האם התוספת המוצעת תשתלב עם הבנייה העתידית בנכס.
- לפי התשריט בנכס ניתן לאפשר 12 יחידות דיור. אולם המפרט הוגש ללא התייחסות ברורה לצפיפות הקיימת וללא תכנון עתידי עבור 12 היחידות תוך הצגת אופן מימוש מלוא זכויות הבנייה המותרות בנכס בשלמותו - 1320 מ"ר לשטחים העיקריים. כפי שמפורט לעיל, לא הוצגה הצפיפות הקיימת בבניין ומבחינת המפרט עולה כי קיימות 6-7 דירות בבניין.
- מיקום הפתחים והחלונות המוצעים בבקשה: קיום הפתחים ביחידה הנדונה לכיוון האגפים הסמוכים, שלא נמצא היתר שמשקף את אישורם, מגביל את אפשרויות ההרחבה הפוטנציאליות של שאר יחידות הדיור ותוספת דירות חדשות. הבקשה הוגשה ללא תכנון עתידי להוכחת הצורך בטיפול בפתחים הקיימים למניעת פגיעה במימוש עתידי של מלוא הזכויות המותרות.
- ערכים אדריכליים ושימור: לפי הנקבע בתקנות תוכנית 2660 (סעיף 4.2), כל האזורים בתחום התוכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים בהם נדרש לשמר מאפיינים מיוחדים של חללים עירוניים ושל אופי המבנים הקיימים, הן בשיפוצם ושחזורם. כל זה בהתייחס לפרופורציות החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, ללא הצגת פרטים אדריכליים הנדרשים, פרטי גמר ואופן השיפוצ של הבניין.
- האגף הנדון בלבד קיים בחריגה של כ-0.40 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 3.0 מ'. תוספת בנייה חלקית על הגג עבור היחידה בקומה העליונה באותה חריגה פורסמה. אציין כי לפי הוראות התוכנית בסמכות הוועדה המקומית להתיר החריגה ללא צורך בהקלה אם נחוצה מהצורך לשמר ולשקם בניין קיים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
---	------

עמ' 257
מידע: 23-00458 רישוי: 25-0117 ת.בניין: 3204-016

הקלה	#
הקלה מקו בניין אחורי בהתאם לבניה קיימת	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ההקלה אינה רלוונטית ולפי הוראות התוכנית הוועדה רשאית להתיר בהתאם לקיים אם נחוץ לשימורו.	1

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 02.12.2025)
המלצה לתת היתר

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.11.2025

===חדר יציאה לגג===
בקשה לבניית חדר יציאה לגג עבור דירה קיימת,
קיים מקלט במרתף
נטען אישור פיקוד העורף לפטור מתאריך 30/5/24
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 02.12.2025

לא מבוקשים שינויים בפיתוח הדורשים את התייחסות תחנת אדריכל מכון.
הוטענה במגירה 2500 הגשה הכוללת פתרון אשפה בפינה הדרום מזרחית של המבנה.
מסתור אשפה לא מקורה עם 2X360 ליטר כ"א
עורך הבקשה יסמן את הנ"ל בהגשה אשר במגירה 100

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י יוליה כץ 23.06.2024)
המבוקש טרם בנוי
טרם בנוי, תוכנית תואמת מציאות בשטח פרט לקונסטרוקציית גג המשמשת להעמדת דודים של השכן שלא
מסומנת בתוכנית.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.06.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 05.06.2024)
פטור

מאחר ומדובר בתוספת יחידת דיור אחת, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 24.06.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 24 בגוש 7043 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לחריגות שטחים ציבוריים והובא מקור לאגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 09.06.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

לא לאשר את הבקשה להגדלת יחידת הדיור בקומה העליונה (השלישית) באגף האמצעי על-ידי הקמת בנייה על הגג כמפלס העליון של הדירה, שכן:

- מהווה הגדלת הדירה הנדונה בקומה העליונה באגף האמצעי על-ידי הוספת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, מעבר למספר הקומות המותרות שבסמכות הוועדה המקומית להיתר כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, אם שוכנעה כי הבנייה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי ובחזיתות המבנה. אולם הנ"ל לא הוכח במפרט בניגוד להוראות התוכנית ומדיניות עיצוב יפו, לרבות אי-פגיעה במימוש מלוא הזכויות המותרות בנכס לשטחים העיקריים ולצפיפות, והוגשה ללא הסכמה מפורשת של בעל הנכס לווייתור על הזכויות.
- התכנון מתייחס באופן נקודתי ליחידה הנדונה ללא הצגת תכנון עתידי להגדלת שאר הדירות הקיימות ותוספת דירות חדשות בניגוד למדיניות עיצוב יפו.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת המצב הקיים בפועל במלואו, לרבות הצפיפות הקיימת ובהתחשב בצפיפות המותרת של 12 יחידות דיור בנכס כולו, כאשר התכנון עם פתחים לכיוון האגפים הסמוכים מונע ומגביל את האפשרויות לתוספת פוטנציאלית בבניין.
- הוגשה בניגוד להוראות התוכנית, לרבות אי-הצגת פרטים אדריכליים הנדרשים עבור הבניין כולו, שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר או חומר היסטורי שמשקף קיומו במתכונתו הנוכחית עם הפתחים הקיימים, פרטי גמר ואופן השיפוץ של הבניין.
- ממצאי הבדיקה נמסרו למבקש ולעורך הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

יבגניה פלוטקין: הפכנו את ההמלצה שלנו משלילית לחיובית, יש בניין ישן מאוד שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר עבורו, הבניין מורכב מ-3 אגפים שונים לגובה ועם חלונות בכל אגף לכיוון אגף הסמוך במיוחד באגף האמצעי שאנחנו מדברים, החלונות לא ברור שהם בהיתר ולא בהיתר, סביר להניח שלא. בסופו של דבר במגרש הזה יש 5-6 יחידות דיור במקום 12 יחידות דיור שאפשר לאשר במסגרת התב"ע תקיפה, המגרש בבעלות אחת של מנהל מקרקעי ישראל במקרה הזה מבקשים תוספת של דירה עליונה באגף הכי גבוה, לא ניתן לעשות בחינה מרחבית ואישור הבקשה מונע את התוספת דירות החדשות במגרש כולו כי יש חלונות לכיוון האגפים הסמוכים. לא הוכח, וגם הקלות שאנחנו מאשרים זה הקלות שלא ניתן להוכיח, ולצורך העניין אפילו אפשר בקומה שהם מבקשים

כתוספת להוסיף דירה בתכנון נכון, במקרה הזה זה נוגד את מדיניות יפו שמאפשר תכנון עתידי למימוש מלוא זכויות במגרש, ולא מאפשר לבחון את הבקשה ובעצם התוספת הדירות בעתיד.

אמיר בדראן: את בעצם אומרת שהבקשה כפי שהוגשה לא מאפשרת את בניית היחידות.

יבגניה פלוטקין: מונעת את מימוש מלוא הזכויות.

אמיר בדראן: מה היתה הבעיה לעדכן את עורך הבקשה.

יבגניה פלוטקין: זה בדיוק מה שאנחנו עושים, עדכנו אותו. בשלב זה הוא צריך לעשות עבודה מסודרת ויסודית גם

לגבי דירת המבקש וגם לגבי שאר הדירות על מנת להכין סוג של תוכנית עיצוב שתראה את כל הדירות

והפוטנציאל של הנכס לצורך מימוש מלוא הזכויות בעתיד. זה ידרוש הסכמת בעלי הזכויות בנכס. בקומה העליונה

גם דירה חדשה וגם פתרון יצירתי לכל האזור הזה של יפו.

אמיר בדראן: אני נתלה שניתן לבנות 12 יחידות דיור וקיימות רק 4.

יבגניה פלוטקין: איך שאנחנו ספרנו יש 5-6 יחידות דיור עם פוטנציאל של 12 שניתן לבנות אם אטימת חלונות.

אמיר בדראן: יש פה יחידת דיור שמבקשת לבנות באגף האמצעי שהוא הכי גבוה, האם אותה יחידת דיור להגיש

הצעת לתכנון במקום אחר, אולי זה קנייני אפשרי?

יבגניה פלוטקין: בסיטואציה הזאת הכל אפשרי במידה ויש רצון ויש תכנון סביר ויש אטימת חלונות באותה דירה

שמבקש תוספת חדר על הגג, בעצם אפשר להפוך תיאורטית לדירה נפרדת בתכנון סביר וסגור אפשר הכל, אפשר

לבנות ממ"דים עבור כל הדירות באגף.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לא לאשר את הבקשה להגדלת יחידת הדיור בקומה העליונה (השלישית) באגף האמצעי על-ידי הקמת בנייה על הגג כמפלס העליון של הדירה, שכן:

- מהווה הגדלת הדירה הנדונה בקומה העליונה באגף האמצעי על-ידי הוספת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, מעבר למספר הקומות המותרות שבסמכות הוועדה המקומית להתיר כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, אם שוכנעה כי הבנייה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי ובחזיתות המבנה. אולם הנ"ל לא הוכח במפרט בניגוד להוראות התוכנית ומדיניות עיצוב יפו, לרבות אי-פגיעה במימוש מלוא הזכויות המותרות בנכס לשטחים העיקריים ולצפיפות, והוגשה ללא הסכמה מפורשת של בעל הנכס לויתור על הזכויות.
- התכנון מתייחס באופן נקודתי ליחידה הנדונה ללא הצגת תכנון עתידי להגדלת שאר הדירות הקיימות ותוספת דירות חדשות בניגוד למדיניות עיצוב יפו.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת המצב הקיים בפועל במלואו, לרבות הצפיפות הקיימת ובהתחשב בצפיפות המותרת של 12 יחידות דיור בנכס כולו, כאשר התכנון עם פתחים לכיוון האגפים הסמוכים מונע ומגביל את האפשרויות לתוספת פוטנציאלית בבניין.
- הוגשה בניגוד להוראות התוכנית, לרבות אי-הצגת פרטים אדריכליים הנדרשים עבור הבניין כולו, שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר או חומר היסטורי שמשקף קיומו במתכונתו הנוכחית עם הפתחים הקיימים, פרטי גמר ואופן השיפוץ של הבניין.
- ממצאי הבדיקה נמסרו למבקש ולעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

עמ' 260

מידע: 23-00458 רישוי: 25-0117 ת.בניין: 3204-016

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	25-0022	תאריך הגשה	05/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	רבנו חננאל 11, בן עטר 28	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו	
גוש/חלקה	7052/58	תיק בניין	3566-011	
מס' תב"ע	1, 9093, 483, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	405.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אופק הלל	בן עטר 28, תל אביב - יפו 6607812
מבקש	אופק מעיין	בן עטר 28, תל אביב - יפו 6607812
בעל זכות בנכס	אופק הלל	בן עטר 28, תל אביב - יפו 6607812
בעל זכות בנכס	אופק מעיין	בן עטר 28, תל אביב - יפו 6607812
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 גוטמן כהן)

- שינויים פנימיים בדירה הקיימת בצד הדרום-מערבי של הקומה הרביעית הפונה לחזית רבנו חננאל תוך חלוקת שטחה מחדש. הקמת מדרגות פנימיות לטובת בניית חדר יציאה לגג במפלס קומת הגג (קומה חמישית חלקית) כולל שיפור מיגון, והכל בבניין פינתי קיים בן 4 קומות וקומת גג עם 2 דירות גג למסחר ומגורים.
- אציין כי מיקום העלייה למדרגות הפנימיות מוצע בסמוך לכניסה הראשית לדירה מהמבוא המשותף, עם חלוקה בין חלל זה לבין החלל הפנים-דירתי ע"י בניית מחיצה מקיר בטון. תכנון זה מייצר פיצול בפועל בין הדירה הקיימת לחדר היציאה לגג ללא מתן אפשרות גישה לדירה הקיימת מתוך המבוא המשותף וללא הצמדה פיזית בין הדירה הקיימת לחדר היציאה לגג.
- אציין כי בתכנית הקומה הרביעית שבה נמצאת הדירה נשואת הבקשה לא צוין מספר הדירות הקיימות, כאשר מרבית הקומה סומנה כ"לא שייכת לבקשה".

מצב קיים:

- על המגרש קיים בניין בן 2 אגפים עם כניסה מכיוון רחוב בן עטר וכניסה נוספת מכיוון רבנו חננאל. הבניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		416	1935	היתר בשפה הערבית שניתן ע"י עיריית יפו להקמת מבנה בן 3 קומות למסחר בקומת הקרקע ומגורים בשתי הקומות העליונות.
		226	1946	היתר בשפה הערבית שניתן ע"י עיריית יפו עם חותמת של יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה עבור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הוספת קומה רביעית מלאה וקומה חמישית חלקית המכילה לפחות דירה אחת עם 2 חדרים וארבעה חדרי שירות. להיתר הנ"ל לא נמצאה גרמושקה חתומה.
060972			2006	חלוקת השטח המסחרי בקומת הקרקע ל-2 יח"ד כאשר הוועדה לא אישרה את הבקשה: א. נוגדת את התב"ע התקפה לעניין איסור מגורים בשטח התכנית. ב. מעבר לזכויות המותרות. ג. הבקשה הוגשה ללא הצגת חישוב שטחים לבניין כולו.
060973			2006	בקשה לבניית חדר יציאה לגג עבור הדירה הנוכחית בשטח של 23 מ"ר אשר אושרה בוועדה אך לא הגיעה לידי הוצאת היתר בנייה.
060977			2006	בקשה לבניית חדר יציאה לגג עבור הדירה השכנה בעורף הבניין בשטח של 23 מ"ר אשר אושרה בוועדה אך לא הגיעה לידי הוצאת היתר בנייה.

בעלויות:

- הנכס רשום כבית משותף עם 23 תת-חלקות ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
- בהתאם לתשריט הבית המשותף בבעלות המבקש (תת-חלקה 21) יש גג מוצמד ממש מעל הדירה הנדונה. במסגרת הבקשה חדר היציאה לגג מוצע בחלקו על תחום הגג המשותף וחלקו האחר בתחום הגג המוצמד של דירת השכן ללא הסכמת בעלי העניין. כמו כן מוצע לאטום את הגישה לגג המוצמד של השכן ע"י בניית מחיצה מחומרים קלים. בהתאם לנדרש בתכנית ג1 יש לקבל הסכמה של 75% מבעלי הנכס במקרה של בנייה על שטח משותף כאשר הבקשה חתומה ע"י המבקש בלבד.

הערות נוספות:

1. הנכס כלול באזור מלאכה . בהתאם לסעיף 1.8 בתקנון תב"ע 483 התקפה החלה על המגרש ואשר אושרה בשנת 1964: לא ניתן לאשר שימושים של מגורים בכל תחום התוכנית.

2. בשנת 2006 הוגשו 2 בקשות שאושרו בוועדה להוספת חדרי יציאה לגג מתוקף תכנית ג', אך לא הבשילו לכדי היתר בניה כדין. במסגרת הדיווח שאושר בוועדה הוסבר כי המבנה הקיים אושר בשנות השלושים לפי תוכנית C יפו ההיסטורית (אשר בוטלה ע"י תכנית 483 בהמשך) המתירה מגורים בתחומה וכתוצאה מכך נבנו בנייני מגורים באזור כולל במגרש הנדון. לאור זאת ולאור העובדה שלפי מגמות התכנון שהיו אז במסגרת מדיניות מבואות יפו שבחזונה ראתה את האזור כאזור עם מגורים משולב עם תעסוקה ניתן היה לאשר חדרי יציאה לגג בהתאם כמקובל. עוד הוסבר לוועדה כי בהתאם לתוכנית ג1 ניתן לאשר חדרי יציאה בבניינים כל עוד הקומה העליונה נועדה ומשמשת למגורים בהתאם למצב המאושר כדין בבניין.

3. בהתאם להיתרים שנמצאו בתיק הבניין עולה כי הבניין נבנה בשלבים כאשר בשנת 1935 אושרו 3 קומות עם קומת קרקע למסחר ומגורים בעורף ושתי קומות עליונות למגורים. בשנת 1946 אושרה קומה נוספת מעל הקיים וקומה חלקית המכילה לפחות דירת גג אחת. אציין כי לפי ההיתר בערבית משנת

1946 רשום "קומה שלישית בעלת 10 חדרים ו-14 חללי שירות" ו-"קומה רביעית בעלת 2 חדרים ו-4 חללי שירות". בזמנו היו מונים את מניין הקומות כאשר קומת מפלס הכניסה לבניין הייתה מנויה כקומת קרקע וכך הלאה בסדר רץ כך שלמעשה קומה שלישית הרשומה בהיתר היא הקומה הרביעית וקומה רביעית היא למעשה הקומה החמישית החלקית. בהתאם לסעיף 9.1.6 בתוכנית ג1 (החלה על הנכס והחליפה תכנית ג1) <u>לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם קיימות דירות על הגג כאשר חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. אציין כי במועד 2 הבקשות של חדרי יציאה לגג משנת 2006 הייתה תקפה תכנית ג שבהוראותיה לא נמצאה כל התייחסות לאיסור לבנות חדרי יציאה לגג באותו מפלס שבו קיימות דירות גג.</u>
4. בנוסף, בהתאם להגדרותיה של תכנית ג1 את המונח חדר יציאה לגג רשום : "שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה העליונה של הבניין (הקומה שמתחת לגג) והרשום או עתיד להירשם כחלק בלתי נפרד מדירה זו". התכנון המוצע מייצר למעשה חלוקה בין החלל המרכזי של הדירה הקיימת לבין החלל שבו מוצעות המדרגות המובילות אל חדר היציאה לגג דבר שלמעשה אינו מהווה חלק תפקודי מהדירה עצמה אלא חלל פנימי עם מדרגות בלבד הצמוד לאותו חדר יציאה לגג. אציין עוד כי חלק מקירותיו של חדר היציאה לגג מסומנים כבניה קלה דבר שאיננו אופייני לבניה באזור ובניגוד להנחיות המרחביות.
5. בהתאם לתשריט של התב"ע חלק מהבניין הפונה לרחוב בן עטר ולרחוב רבינו חננאל שבו הדירה הנידונה מסומן להריסה לטובת הרחבת שני הדרכים. נראה כי במסגרת הסדר הגוש שנעשה בשנת 1993 גבול החלקה הפונה לרחוב רבינו חננאל נקבע בהתאם למיקום הבניין בפועל ובהתאם למה שהוצג במפת המדידה. ביחד עם זאת בהתאם למפת המדידה רוחב הדרך הינו 11 מטר שלא בהתאם לתשריט התב"ע המחייב רוחב דרך של 18 מטר לאחר הפקעות הנדרשות משני צידי רחוב רבינו חננאל דבר שלא קיבל ביטוי במפת המדידה. בהתאם להמלצת צוות התכנון הבניין הנדון הינו בעל ערכים אדריכליים המיועדים לשימור ואין כוונה להרוס חלק ממנו בעתיד.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הבקשה אינה עומדת בתנאים הבסיסיים לבחינה מרחבית, ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית ג1, בנוסף לכך קיימים ליקויים תכנוניים וקנייניים מהותיים והיעדר הסכמות נדרשות. לפיכך, לא ניתן לבחון את ההקלה המבוקשת לעניין נסיגת בנייה על הגג (0.00 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית).

תאריך הודעה אחרונה: 19/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 25.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 25.02.2025

הוטען אישור פקע"ר ע"ג תכנית זהה למוצג 100

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י יוליה כץ 17.06.2024)
המבוקש טרם בנוי
טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בקומה העליונה ובניית חדר יציאה לגג בבניין בן 4 קומות למסחר ומגורים וקומת גג חלקית שכן:
- 1. מהווה סטייה ניכרת לתכנית ג1 האוסרת בניית חדרי יציאה לגג בבניין שבו קיימות דירות גג לפי היתר כד"ן.
 - 2. חדר היציאה לגג המוצע אינו מהווה חלק תפקודי של הדירה הנידונה כמתחייב בתכנית ג1 אלא כחלל מדרגות נפרד ומנותק משאר הדירה ע"י בניית קיר בלוקים מפריד ביניהם.
 - 3. חדר היציאה לגג מוצע בחלקו על שטח משותף וחלקו האחר על שטח מוצמד בבעלות השכן הצפוני ללא הסכמתם של בעלי העניין וללא הסכמה של 75% מבעלי השטח המשותף בבניין כמתחייב בחוק ובהוראות תכנית ג1.
 - 4. לא סומנה מערכת עמודים ולא ניתן לבחון התאמה לתקן ישראלי 413.
 - 5. חלקי הבנייה על הגג מוצעים מחומר קל שלא מתאים לאופי האזור ובניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
 - 6. אינו מהווה תכנון אדריכלי מיטבי שכן לא מוצע פתרון גישה ראשי לדירה הקיימת וללא התייחסות לכך.
- ממצאי הבדיקה נמסרו למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בקומה העליונה ובניית חדר יציאה לגג בבניין בן 4 קומות למסחר ומגורים וקומת גג חלקית שכן:
- 1. מהווה סטייה ניכרת לתכנית ג1 האוסרת בניית חדרי יציאה לגג בבניין שבו קיימות דירות גג לפי היתר כד"ן.
 - 2. חדר היציאה לגג המוצע אינו מהווה חלק תפקודי של הדירה הנידונה כמתחייב בתכנית ג1 אלא כחלל מדרגות נפרד ומנותק משאר הדירה ע"י בניית קיר בלוקים מפריד ביניהם.
 - 3. חדר היציאה לגג מוצע בחלקו על שטח משותף וחלקו האחר על שטח מוצמד בבעלות השכן הצפוני ללא הסכמתם של בעלי העניין וללא הסכמה של 75% מבעלי השטח המשותף בבניין כמתחייב בחוק ובהוראות תכנית ג1.
 - 4. לא סומנה מערכת עמודים ולא ניתן לבחון התאמה לתקן ישראלי 413.
 - 5. חלקי הבנייה על הגג מוצעים מחומר קל שלא מתאים לאופי האזור ובניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
 - 6. אינו מהווה תכנון אדריכלי מיטבי שכן לא מוצע פתרון גישה ראשי לדירה הקיימת וללא התייחסות לכך.
- ממצאי הבדיקה נמסרו למבקש ולעורך הבקשה.
- תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

עמ' 265

מידע: 23-01764 רישוי: 25-0022 ת.בניין: 3566-011

#	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.