

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0014-26-2 תאריך: 05/08/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:35
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה, מתייחסים למסמך זה.

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-26 0428	-0803 043	ולנברג ראול 43	חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב	בניה חדשה מרתפים	1
2	-25 0608	-0937 004	ויסבורג חיים 4	כרם (ר.ו.)-יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	3
3	-24 1533	-2118 031	בראלי 8	מ"י טאון בראלי ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	6
4	-25 0165	-2437 015	15 2437	נוף עירוני יזמות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	10
5	-26 0538	-0837 004	אליהו מפרארה 4	אור לרך ישראל בע"מ (חל"צ)	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	14
6	-25 0159	-0199 031	ירמיהו הנביא 31	ט.ל.י פרויקטים	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	15
7	-25 0162	-0508 028	זה האז 28	י.ח. דמרי בעיר בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	17
8	-24 0801	-0004 098	אלנבי 98	אחוזת אלנבי בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	20
9	-25 0284	-0212 011	אלכסנדר ינאי 11	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	23
10	-25 0283	-0212 011	אלכסנדר ינאי 13	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	25
11	-25 0429	-0239 009	עזריה מן האדומים 9	רותם שני ווי-אר בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	27
12	-24 1715	-0027 278	הירקון 278	סטוצ'י מציאון אופנה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	31
13	-25 1001	-0191 071	שלמה המלך 71	רם מוגרבי ארדיטי 147	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	35

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
14	-25 1138	-0289 004	וייס איזיק הירש 4	רון גרינהולץ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	38
15	-26 0261	-0088 006	פינסקר 6	בית טיפנברך ב.ב., שותפות מוגבלת	תוספות בניה תוספות (כולל קומת קרקע)	41
16	-25 1382	-1315 003	הרב ניסים 3	י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	45
17	-25 0628	-0027 034	הירקון 34	יהבים נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	48
18	-25 0561	-0069 036	החשמונאים 36	דורון רוזן	תוספות בניה תוספת גבוה לפי תמ"א 38	52
19	-25 0665	-0256 004	פרנקפורט 4	ש.ג.מ.ש בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	56
20	-26 0607	-0084 033	טרומפלדור 33	עידו שפר	שינויים חידוש היתר	59
21	-26 0622	-4046 013	ששון 13	אלי יאן קסטיאל	שינויים חידוש היתר	61
22	-24 1788	-0640 003	שדרות החי"ל 3	התחדשות אורבנית ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	63
23	-24 1787	-0640 005	שדרות החי"ל 5	התחדשות אורבנית ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	68
24	-24 1675	-0642 004	ווג'ווד 4	התחדשות אורבנית ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	74
25	-24 1676	-0638 002	ווג'ווד 6	התחדשות אורבנית ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	79
26	-24 1677	-0643 003	פטרסון 3	התחדשות אורבנית ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	84
27	-24 1674	-0638 004	פטרסון 5	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	89
28	-24 0912	-0001 058	דרך יפו 58	נאוס נדל"ן ר.א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	93
29	-26 0489	-3576 007	בלבן מאיר 7	אמיר ירצקי	שינויים חידוש היתר	96
30	-25 0020	-3638 004	זולצר 4	אמיר צור	תוספות בניה תוספת גבוה לפי תכנית הרחבה	98
31	-26 0268	-3306 022	בר הופמן 3	שמואל מנדזיצקי	תוספות בניה בריכת שחיה	101

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0014-26-2 תאריך: 05/08/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:35
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי
דישטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	מ"מ ליאור שפירא
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	עד הבקשה ברחוב דה האז 28
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	דייבי דישטניק, 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	ע"י מ"מ אלחנן זבולון
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

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

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

16/08/2026

ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

ולנברג ראול 43

6338/67	גוש/חלקה	26-0428	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	26/05/2026	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0803-043	תיק בניין
3,014.93	שטח	25-00862	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב

דרך האגמים 4, גני תקווה 5591210

עורך הבקשה

דוד מילנר

החרוב 10, חניאל 4286500

מהות הבקשה

1. אישור תוכנית העיצוב תא\תעא\צ\4439(3)- חדרי תפעול ומחסנים בקאונטרי נווה שרת.

2. הריסת 2 מבנים חד קומתיים, הקמת חדר מכונות לבריכות במפלס המרתף וחדרי תפעול ומחסנים, בקומת הקרקע, הוספת חדר אשפה חד קומתי (בסמוך), עדכון פיתוח, שער ודרך תפעולית חדשים הנדרשים לתפקוד קאונטרי נווה שרת.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026
--

1. לאשר את תוכנית העיצוב תא\תעא\צ\4439(3)- חדרי תפעול ומחסנים בקאונטרי נווה שרת.

2. הריסת 2 מבנים חד קומתיים, הקמת חדר מכונות לבריכות במפלס המרתף וחדרי תפעול ומחסנים, בקומת הקרקע, הוספת חדר אשפה חד קומתי (בסמוך), עדכון פיתוח, שער ודרך תפעולית חדשים הנדרשים לתפקוד קאונטרי נווה שרת בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
6	אישור משרד הבריאות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 5.3.2026
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויסבורג חיים 4

6624/334	גוש/חלקה	25-0608	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	20/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0937-004	תיק בניין
700.00	שטח	23-02175	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כרם (ר.ו.)-יזמות והתחדשות עירונית בע"מ
 דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829

עורך הבקשה

עדי זכאי
 ת.ד. 15266, סביון

מהות הבקשה

הריסת המבנה הקיים על המגרש, בן 2 קומות על עמודים, עבור 4 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד.
 על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף חניה במרווח הצדדי-מערבי, גינה משותפת במרווח קדמי לרח' וייסבורג, גינות פרטיות עבור 3 דירות גן, חניות אופניים במרווח הקדמי, גדרות הפרדה וגדרות בגבול המגרש, כריתה ונטיעות עצים.
 במקביל הוגשו בקשות מכח תמ"א 38 עבור וייסבורג חיים 6 ו-8.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

- לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה עברה תיאום תכנון ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38 לאזור.
- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 א בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית צפונית, בשעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר 6 מ', המהווה 33% מן המרווח הקדמי.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית דרומית, בשעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, 7 מ', המהווה 28.5% מן המרווח האחורי.
 - הגבהת קומת עמודים עד לגובה 2.92 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים, לצורך הסדרת מגורים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
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	אישור יו"ר ומתכנן המחוז, עבור פרויקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ובקומת המרתף, בקומה עליונה וקומת הגג, כל אחת על כל מפלסיהן יהיו 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.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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

#	תנאי
	לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בראלי 8

7222/48	גוש/חלקה	24-1533	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	30/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2118-031	תיק בניין
21,024.00	שטח	23-01115	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיי טאון בראלי ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

יפתח ארד
קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416

מהות הבקשה

בראלי 8: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מתוקף תמ"א 38/1. סגירה חלקית של קומת העמודים ותוספת 2 יח"ד ומחסנים ושטחי שירות לרווחת הדיירים חפירת חניון באגף המזרחי מתחת לחניון הדיירים הקרקעי מתוקף תכנית ע 1. תוספת ממ"דים לכל אגפי הבנין. תוספת מרפסות עד 16 מ"ר מתוכם 4 מ"ר עיקרי (מתוקף זכויות התמ"א). תוספת מעליות "חיצוניות" בחזית הפנימית של המבנה בין זרועות ה-H. חפירת חניון באגף המזרחי מתחת לחניון הדיירים הקרקעי מתוקף תכנית ע 1. גובה הנקודה הגבוהה ביותר המתוכננת במבנה ביחס למפלס 0.00: 36.63 מ'.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

- 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.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, ותנאים שיובאו בהמשך.
- לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בעלי היתר בשלום בקרן חניה עבור 0.3 מקומות חניה החסרים; תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,497 ₪.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	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.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של חברת שמ"מ לסיום עבודות השיפוף.
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.

#	תנאי
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

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

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

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- 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).

עיר ללא הפסקה

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.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 15 2437

6634/6	גוש/חלקה	25-0165	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	2437-015	תיק בניין
5,203.00	שטח	23-01753	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נוף עירוני יזמות בע"מ
 דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

אבנר ישר
 טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

מהות הבקשה

הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר במגרש 103 ביחידת תכנון 3 מכוח תמ"ל 3001 ותע"א/תמ"ל 3001(103),
 מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 337 יח"ד סה"כ.

בהתאם לתוכניות המוזכרות, שני הבניינים ממוקמים לאורך שתי פאות המגרש, ובמרכזם חצר פנימית
 משותפת, הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, עם מעברים רציפים (בין הבניינים) מהשצ"פ
 ממערב למגרש החום ממזרח, ובנוסף מעבר ממרכז החצר לרחוב 2437 מזרחה. הבניין הדרומי כולל חזית
 מסחרית פעילה בקומת הקרקע לרחוב 2437 ולשצ"פ ממערב, והבניין הצפוני כולל מסחר בקומת הקרקע
 הפונה לשצ"פ מצפון. הבניינים מוצעים לפי הפרוט הבא:

- הבניין הדרומי S2 + S1 - ממוקם לאורך הפאה הדרומית של המגרש, ומחולק לשני טיפוסים בניין בעלי
 גרעין נפרד. בנייה מרקמית בצידו המזרחי ומגדל קומות בצידו המערבי. 2 הקומות הראשונות (קומת
 הקרקע + קומה 1) של הבניין מופרדות, עם מעבר ברוחב של מעל ל-8 מטרים בהתאם להוראות
 ותשריט תמ"ל 3001.
- הבנייה המרקמית (S2) מוצעת בגובה של 9 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 7
 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 39 יח"ד.
- המגדל (S1) מוצע בגובה של 36 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 34 קומות
 מגורים וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.
- לאורך הפאה הדרומית של 2 טיפוסים הבינוי מתוכננת חזית מסחרית פעילה עם קולונדה ברוחב של
5 מטרים (הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל), בהתאם להוראות תמ"ל 3001.
- הבניין הדרומי N2 + N1 - ממוקם לאורך הפאה הצפונית של המגרש, כולו בבניה מרקמית. בחלקו
 המזרחי בנייה מרקמית גבוהה (מגדלון), ובחלקו המערבי בנייה מרקמית נמוכה:
 קומת הקרקע של הבניין רציפה וכוללת גרעיני בניין נפרדים עבור המרקמי הנמוך והמגדלון.
- הבנייה המרקמית הנמוכה (N2) מוצעת בגובה של 9 קומות, קומת קרקע וקומת ביניים חלקית עבור
 שטחים לרווחת הדיירים ומבואת כניסה, 7 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 31 יח"ד.

המגדלון (N1) מוצע בגובה של 17 קומות, קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, קומת ביניים חלקית עבור מערכות טכניות לבריכת השחיה, 15 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.

- על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הדרום מערבית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדל), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינו בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.**

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים למגורים מסחר במגרש 103 ביחידת תכנון 3 מכוח תמ"ל 3001 ותע"א/תמ"ל 3001(103), מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 337 יח"ד סה"כ . לפי הפרוט הבא:

- הבניין הדרומי S1 + S2 - ממוקם לאורך הפאה הדרומית של המגרש, ומחולק לשני טיפוסים בניין בעלי גרעין נפרד. בניה מרקמית בצידו המזרחי ומגדל קומות בצידו המערבי. 2 הקומות הראשונות (קומת הקרקע + קומה 1) של הבניין מופרדות, עם מעבר ברוחב של מעל ל-8 מטרים בהתאם להוראות ותשריט תמ"ל 3001.**
- הבנייה המרקמית (S2) מוצעת בגובה של 9 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 7 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 39 יח"ד.**
- המגדל (S1) מוצע בגובה של 36 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 34 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.**
- לאורך הפאה הדרומית של 2 טיפוסים הבינוי מתוכננת חזית מסחרית פעילה עם קולונדה ברוחב של 5 מטרים (הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל), בהתאם להוראות תמ"ל 3001.**
- הבניין הדרומי N1 + N2 - ממוקם לאורך הפאה הצפונית של המגרש, כולו בבניה מרקמית. בחלקו המזרחי בניה מרקמית גבוהה (מגדלון), ובחלקו המערבי בניה מרקמית נמוכה. קומת הקרקע של הבניין רציפה וכוללת גרעיני בניין נפרדים עבור המרקמי הנמוך והמגדלון.**
- הבנייה המרקמית הנמוכה (N2) בגובה של 9 קומות, קומת הקרקע וקומת ביניים חלקית עבור שטחים לרווחת הדיירים ומבואת כניסה, 7 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 31 יח"ד.**
- המגדלון (N1) מוצע בגובה של 17 קומות, קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, קומת ביניים חלקית עבור מערכות טכניות לבריכת השחיה, 15 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.**
- על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הדרום מערבית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדל), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו ובכל השטח הפנוי מבינו בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.**

כולל ההקלות הבאות:

- הסדרת קומת ביניים חלקית בתוך גובה קומת הקרקע המותר (ללא שינוי מגובה קומת הקרקע המותר בתב"ע ובתכנית העיצוב) לצורך הסדרת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, בהתאם להוראות תכנית העיצוב ולנספח הארכיטקטוני.**
- הגבהת קומה 7 בכל הבניינים לגובה (ברוטו) 5.15 מטרים, לעומת 4 מטרים המותרים בתב"ע.**
- הגבהת קומות 33 + 34 במגדל S1 לגובה (ברוטו) 4.5 מטרים, לעומת 4 מטרים המותרים בתב"ע.**
- בניית 4 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג, לפי הפירוט:**
 - א. בקומה 8 בחלק המרקמי הנמוך של בניין הצפוני (N2) בשטח של כ-27 מ"ר.**
 - ב. בקומה 8 בחלק המרקמי של בניין הצפוני (S2) בשטח של כ-28 מ"ר.**
 - ג. בקומה 33 של מגדל S1 בשטח של כ-22 מ"ר.**
 - ד. בקומה 34 של מגדל S1 בשטח של כ-43 מ"ר.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 2. רישום חניות המסחר לשימוש מסחרי בלבד וכבלתי ניתנות להצמדה לשימוש מגורים או לשימוש מסחר. 3. רישום חניות המגורים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום שטחי המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 5. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו בכל השטח הפנוי מבינוי. 6. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניינים. 7. רישום הדיורית כצמודה ליחידת האם וכבלתי ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
6	הטענת תכנית החתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל או שליחת הודעה למנהל מקרקעי ישראל לפי תקנה 36ד'
7	1) חתימה על הסכם מפורט מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת שטחים (2) בהתאם להוראות תמ"ל 3001 נדרש לרישום זיקת הנאה. יש לתכנן את כל התשתיות עבור המגרש הפרטי לרבות שוחות ביוב ואינסטלציה במגרש הפרטי בלבד. לא יאושרו תשתיות פרטיות מכל סוג שהוא במגרש שייעודו דרך, שצ"פ ומבני ציבור שבבעלות עיריית ת"א יפו. ככל ולא ימצא פתרון במגרש הפרטי וקיימת זיקת הנאה לציבור ניתן יהיה לשקול את הדרישה והנ"ל בכפוף לאישור התוכניות ע"י חב' מי אביבים התאגיד העירוני, לאחר שבדק ומצא כי אין פתרון אחר ותכנון השוחות במגרש הפרטי בלתי אפשרי רק אז יינתן על ידם אישור לתכנון שוחות ביוב בזיקת הנאה ובכפוף לחתימת הבעלים על כתב התחייבות שיועבר לכם ע"י מי אביבים והבעלים מתחייבים שהאחריות על תיקון השוחות בזמן מפגע בזיקת ההנאה תחול עליהם ועל אחריותם הבלעדית. -חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה. -סימון זיקת ההנאה בתוכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב. -יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכוניות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד

#	תנאי
	התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רשות הכבאות
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 2. רישום חניות המסחר לשימוש מסחרי בלבד וכבלתי ניתנות להצמדה לשימוש מגורים או לשימוש מסחר. 3. רישום חניות המגורים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום שטחי המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 5. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו בכל השטח הפנוי מבינוי. 6. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניינים. 7. רישום הדירות כצמודה ליחידת האם וכבלתי ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 49 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
8	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) אישור אגף הנכסים. 3) רישום השטחים ע"ש עיריית תל אביב בהתאם ללוח ההקצאות לאיחוד וחלוקה. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.
9	חתימה על הסכם מפורט מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת שטחים
10	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2) אישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
11	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 4

6637/446	גוש/חלקה	26-0538	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	22/06/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0837-004	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אור לרך ישראל בע"מ (חל"צ)
סמ יעקב 3, גבעת שמואל

מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גן סאנשיין- אור לרך", בדירת מגורים בקומת קרקע, בבניין קיים
חד קומתי מעל קומת עמודים חלקית (קוטג') עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאור חריגות בניה שבוצעו בנכס בעבר ואין הוסדרו
כדין ובנוסף נבנו חריגות בניה נוספות שמבוצעות בימים אלו לרבות ממ"ד שהוקם ללא אישור מפיקוד
העורף וללא היתר ולכן לא ניתן לאשר המבוקש ולהתעלם מחריגות הבניה הקיימות בנכס.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו הנביא 31

6963/21	גוש/חלקה	25-0159	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0199-031	תיק בניין
287.00	שטח	24-01091	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ט.ל.י מעוז פרויקטים
 שחף 5, אבן יהודה 4051969

עורך הבקשה

יפתח וקס
 לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

מהות הבקשה

1. איחוד חלקות 21 ו-22 בגוש 6963.
 2. הריסת 2 בנייני מגורים ומסחר בקרקע, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות בני 3 קומות וקומות גג חלקיות מעל מקלטים במרתף הכוללים 3 חנויות ו-12 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בשטח חלקה מאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד, הכוללים:
 בקומת מרתף (2-): חדר טרפו וחדר חשמל.
 בקומת מרתף (1-): שטחים נלווים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים בבעלות פרטית.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
 בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.
 על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
 בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דה האז 28

6212/927	גוש/חלקה	25-0162	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0508-028	תיק בניין
1,054.00	שטח	23-00798	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ח דמרי בע"מ
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה

מעוז פרייס
 החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת בנין והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 בנסיגה) מעל 2 קומות מרתף. עבור 43 יחידות דיור ויחידת מסחר בקומת הקרקע המכיל:
 במרתפים: 33 חניות מתוכן 2 חניות נכים, מאגר מים חדר משאבות, 25 מחסנים דירתיים, חניות אופנועים ואופניים, ארונות תקשורת ומונים.
 בקומת הכניסה: חנות בודדת, לובי כניסה חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה, שתיים עם חצר צמודה.
 בכל גובה הבניין גרעין מעליות ומדרגות ולובאים קומתיים.
 בקומות 1-4: 7 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה.
 בקומה 5: 6 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
 בקומה 6 (בנסיגה): 4 דירות גג עם מרפסות גג ממ"דים ומסתורי כביסה.
 קומה 7 (בנסיגה): 2 דירות פנטאוז וחלק מדירה 39 המחובר במדרגות פינימיות למפלס הדירה בקומה 6. הדירה הדרומית עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד.
 קומת הגג: גג משותף ובו קולטי שמש, מעבי מזגנים, וגנרטור מושתק. וכן מרפסת גג פרטי, המוצמד בגישה מתוך הדירה ובו פאטיו ובריכת שחיה.
 בחצר: במרווח הצדדי הצפוני רמפת ירידה לחניונים במרתף, חצר משותפת עם גיבון ועץ לשימור, חניות אופניים, פירי שחרור עשן, שביל פינולי אשפה, פילר חשמל וגמל מים. פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גדרות ומעקות.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-05/08/2026 מתאריך

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 בנסיגה) מעל 2 קומות מרתף. עבור 43 יחידות דיור ויחידת מסחר בקומת הקרקע המכיל:

עיר ללא הפסקה

במרתפים: 33 חניות מתוכן 2 חניות נכים, מאגר מיים חדר משאבות, 25 מחסנים דירתיים, חניות אופנוע, אופניים, ארונות תקשורת ומונים.
 בקומת הכניסה: חנות בודדת, לובי כניסה חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה, שתיים עם חצר צמודה.
 בכל גובה הבניין גרעין מעליות ומדרגות ולובאים קומתיים.
 בקומות 1-4: 7 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה.
 בקומה 5: 6 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
 בקומה 6 (בנסיגה): 4 דירות גג עם מרפסות גג ממ"דים ומסתורי כביסה.
 קומה 7 (בנסיגה): 2 דירות פנטאוז וחלק מדירה 39 המחובר במדרגות פנימיות למפלס הדירה בקומה 6.
 הדירה הדרומית עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד.
 קומת הגג: גג משותף ובו קולטי שמש, מעבי מזגנים, וגנרטור מושתק. וכן חלק גג פרטי המוצמד בגישה מתוך הדירה ובו פאטיו ובריכת שחיה.
 בחצר: רמפת ירידה לחניונים במרתף, חצר משותפת עם גיבון ועץ לשימור, חניות אופניים, פירי שחרור עשן, שביל פינוי אשפה, פילר חשמל וגמל מיים. בצדדים ובעורף הבניין חצרות פרטיות המוצמדות לדירות הגן.
 2. לאשר הסדר קרן חניה עבור חוסר של 13.32 מקומות חניה לרכב פרטי

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור רמ"י כנדרש בתקנות, בשל קרקע בבעלות קק"ל.
5	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.
6	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70,231.00 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
5	ביצועה העתקת עמוד מאור
6	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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.

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 98, סמטת בית השואבה 20

7460/26	גוש/חלקה	24-0801	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	05/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-098	תיק בניין
613.00	שטח	22-02474	בקשת מידע

מבקש הבקשה
אחוזת אלנבי בע"מ
השורה 5, רמת גן 5239305

עורך הבקשה
עירן גבאי
דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322

מהות הבקשה
מבוקשת תוספת לבמנה בתחום קווי המגרש בחזית הדרומית, בנוסף חפירת מרתף תחת הבניין הקיים, תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית לפי תכנית השימור. קווי הבניין נותרים לפי הקיים לפי תכנית השימור. בתוספת העורפית לכיוון מערב ודרום - מבוקשת הקלה לקו בניין 2.7 % 10 במקום 3 מ' לפי תכנית השימור. מסומן על גבי תכנית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 28/05/2025 ובהתאם לחוות דעת מנהל מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, לאשר פטור מהסדר חניה לרכב פרטי היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.
יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-25-2 מתאריך 28/05/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות, בבניין לשימור בינלאומי קיים בפינת הרחובות אלנבי וסמטת בית השואבה, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל חדר הסקה ו-3 מחסנים בקומת מרתף הבנוי בשני אגפים. עבור 4 חנויות, 10 משרדים, אולם עבור בית קפה ו-4 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד (4 יחידות דיור קיימות ו-16 יחידות דיור חדשות) ו-5 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- קו בניין אחורי 3 מ' במקום 5 מ' בהתאם לתכנית השימור
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.7 מ' המותר
- ביטול מרפסות שירות
- שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מגורים לתקופה של צמיתות

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, המתירה הקלות בבניה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה,

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 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור רשות הכבאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לציין כי המרפסות לא תרשמונה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בניה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד

#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	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.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 30 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.
5	יש לקבל את הסכמת אגף נכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 11

6212/438	גוש/חלקה	25-0284	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0212-011	תיק בניין
600.00	שטח	24-00435	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת ורטיי השקעות בע"מ
 דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305 הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין
 דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

ז'ראר גל אור
 טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010

מהות הבקשה

- הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת העמודים עבור 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 13, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 13, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם הבניין בקיר משותף. בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 19 יח"ד, כמפורט:
- ב-2 קומות המרתף:** 21 מקומות חניה, 1 חניות נכים, (מתוך 43 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-2 המגרשים), חניות אופנועים. ובנוסף, בקומת מרתף 2: 5 מחסנים דירתיים, מאגרי מים חדר משאבות בקומת מרתף 1: 3 מחסנים דירתיים, חדר מפוחים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, וחצר מוצמדת במרווח האחורי.
 - בקומה 1-5 - בכל קומה: 3 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה פתוחה ומקורה, בקומה 5 המרפסות לא מקורות.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית): 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג אחורית. מרפסות הגג מקורות בפרגולה קלה. ליח"ד בחזית הקדמית מדרגות עליה פנימיות לשטח מוצמד בגג העליון.
 - על הגג העליון: שטח גג פרטי ליח"ד בחזית הקדמית בקומה 6, גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 11 מערכות סולאריות, 19 מעבי מזגנים ומתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש, רמפה לירידה ועליה מקומת המרתף במרווח הצד הצפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפון, ש"ע מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

**ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026**

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 13

6212/438	גוש/חלקה	25-0283	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0212-011	תיק בניין
593.00	שטח	24-00415	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת ורטיי השקעות בע"מ
 דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305 הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין
 דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

ז'ראר גל אור
 טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010

מהות הבקשה

- הריסת בניין בן 3 קומות מעל מסחר ומגורים בקומת העמודים עבור 11 יח"ד וחנות, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם הבניין בקיר משותף. בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 19 יח"ד, כמפורט:
- ב-2 קומות המרתף:** 20 מקומות חניה, 1 חניות נכים, (מתוך 43 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-2 המגרשים), חניות אופנועים. ובנוסף, **בקומת מרתף 2:** 2 מחסנים דירתיים, **בקומת מרתף 1:** 1 מחסן דירתי.
 - בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, וחצר מוצמדת במרווח האחורי.
 - בקומה 1-5:** בכל קומה: 3 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה פתוחה ומקורה, בקומה 5 המרפסות לא מקורות.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית):** 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, **מסתור כביסה** ומרפסת גג אחורית. מרפסות הגג מקורות בפרגולה קלה. ליח"ד בחזית הקדמית מדרגות עליה פנימיות לשטח מוצמד בגג העליון.
 - על הגג העליון:** שטח גג פרטי ליח"ד בחזית הקדמית בקומה 6, גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 18 מערכות סולאריות, 19 מעבי מזגנים ומתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש, רמפה לירידה ועליה מקומת המרתף במרווח הצד הצפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

**ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026**

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עזריה מן האדומים 9

6214/134	גוש/חלקה	25-0429	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0239-009	תיק בניין
414.00	שטח	23-00806	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רותם שני ווי-אר בע"מ
ת.ד. 1, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

הדס שפסה בוצר
שטראוס 3, תל אביב - יפו 6521302

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כלל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד, כמפורט:

- **בקומות המרתף:** 14 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי. ובנוסף. **בקומת מרתף 2:** חדר משאבות ומאגר מים. **בקומה 1:** חדר שנאים, חדר אופניים ו-2 חדרי משחקים, ממ"ד בשטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משח הדירה ואזורור באמצעות חצר אנגלית במרווח הצד המערבי והמרווח האחורי.
- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי בחזית קדמית, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, ויחידת דיור אחת עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי. מדרגות פנימיות לירידה לשטח נלווה במרתף.
- **בקומה 1:** 3 יח"ד בקומה. כל יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
- **בקומות 2-5 (בכל קומה):** 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה. בקומה 5 המרפסות לא מקורות.
- **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות לשטח גג עליון מוצמד, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית ותליית כביסה במרפסת גג בחזית האחורית.
- **על הגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 6 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 10 מערכות סולאריות, גנרטור ו-13 יחידות מיזוג אוויר בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- **בכל קומות הבניין (על קרקעי):** גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- **בחצר:** חצר משותפת, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חניה לאופנועים ומקומות חניה לאופניים, נישת למערכות מים, שחרור עשן מרתפים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, פירי אוורור חדר השנאים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כלל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, שחיוזקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. בניית תא קליטה למתקן חניה תת קרקעי בתחום קומת העמודים המפולשת. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכוניות יגיע ל כ-2.7 מ'.
- 2. לדחות את ההתנגדות שכן תא הקליטה המבוקש למעלית רכב המבוקש ממוקם בתוואי הבניין בתחום קוי הבניין, וניתן לאישור לשם תפקוד הבניין. בריכת שחיה על הגג אינה מהווה מטרד מעבר לקיים ברחוב העירוני. הבריכה אינה מגביה את גובה הבניין והמערכות הטכניות ממוקמות בנישה טכנית ליד בהתאם להוראות. הבריכה המוצעת הינה בהתאם להוראות טכנית רובע 3 החלה, לא מוצע צובר גז בבקשה, ניתן להתבונן בתכנית הנמצאת במערכת וכן מטענות ההתנגדות ניתן ללמוד כי המתנגד צפה בתוכניות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	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 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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4247 ₪.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן

#	תנאי
	ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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.
9	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.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
11	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	אפשרה כריתה של עץ מספר 9 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').
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

#	תנאי
	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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	ביצועה העתקת עמוד מאור
11	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.

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 278

6961/20	גוש/חלקה	24-1715	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0027-278	תיק בניין
237.00	שטח	22-00604	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סטוצ'י מציאון אופנה בע"מ
הירקון 278, תל אביב - יפו 6350414

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הירקון 276, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 10 יח"ד:

בקומות המרתף 2, ו-1: מתקן חניה מכאני עבור 12 מכוניות וחדרי שירות משותפים.

בקומת הקרקע: יחידת מסחר בחזית לרחוב הירקון, יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד וגינה מוצמדת במרווח האחורי, חדר אשפה, חדר גז, חדר חניה לאופניים ורצועה מפולשת. בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי פירי חשמל ומד מים ראשי.

בקומות 1-4: 2 יחידות דיור בכל קומה הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.

בקומה 5: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד ושתי מרפסות גזזטרה, עם מדרגות פנימיות לקומת הגג החלקית.

בקומת הגג החלקית: קומה עליונה של פנטהאוז המוצמדת לקומה מתחת במדרגות פנימיות. מרפסות גג בחזיתות הקדמית והאחורית.

בקומת הגג העליון מרפסת גג עם בריכת שחיה פרטית (לא מקורה), גג טכני עם מערכת סולארית ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

סה"כ בבניין 10 יחידות דיור ו-12 מקומות חניה.

בחצר: ריצוף, גיבון ופיתוח שטח, חצרות משותפות, מעלית רכב, גינה מוצמדת בחזית האחורית, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הירקון 276, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 10 יחידות דיור ויחידת מסחר בקומת המרתף.

לאשר את ההקלות הבאות:

א. הקמת מרפסת בקיר משותף בהתאם להמלצת צוות התכנון ובהתאם להוראות תכנית 998 התקפה.
 ב. הסדרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית 58.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

א. כתנאי בהיתר לבקשה זו יירשם: אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
 ב. כתנאי לתחילת עבודות יירשם: לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 ג. מעבר לכך, על היזם חלות תקנות התכנון והבנייה וכל חוקי העזר העירוניים. במקרה של חריגה יש לפנות לגורמי האכיפה הרלוונטיים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מה-11.12.23 של רוזנברג איכות חיים בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד

#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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 בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.**

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 71

6215/91	גוש/חלקה	25-1001	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	25/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0191-071	תיק בניין
504.00	שטח	23-00753	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם מוגרבי ארדיטי 147
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

ליאור בן דב
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בן 7 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, הכולל:

בקומת מרתף תחתונה 3:- מקומות חניה למכוניות, אופנועים ואופניים, מחסן דירתי אחד.
בקומת מרתף תחתונה 2:- מקומות חניה למכוניות, מחסן דירתי אחד.
בקומת מרתף עליונה 1:- מקומות חניה למכוניות, מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת הקרקע: שתי יחידות דיור, עם ממ"ד וחדר מפרטית מוצמדת לכל יחידה, חדר אשפה, חדר גז, לובי משותף, רצועה מפולשת.
בקומות הטיפוסיות 1-5: שתי יחידות דיור לקומה, בכל יחידת דיור ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית.

בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג מוצמדת עם ג'קוזי לכל דירה.
בגג העליון: גג טכני עם גישה מחדר המדרגות המשותף עבור קולטים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור, גג פרטי עם בריכה, עם גישה מחדר המדרגות המשותף.

בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ולוביים קומתיים, פיר מעלית, ארונות טכניים ופירי אוורור.
בחצר: חצרות פרטיות מוצמדות לכל הדירות במרווחים הצדדיים והאחורי, וגמל מים במרווח הצדדי הדרומי, פירי אוורור, רמפת ירידה לרכב במרווח הצדדי הצפוני, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות במרווח הקדמי לרח' שלמה המלך.

סה"כ בבניין החדש 13 יחידות דיור

החלטת: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-05/08/2026 מתאריך

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בן 7 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, הכולל סה"כ בבניין החדש 13 יחידות דיור.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	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 7 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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.

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וייס איזיק הירש 4

6902/129	גוש/חלקה	25-1138	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	01/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0289-004	תיק בניין
532.00	שטח	23-01290	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רון גרינהולץ
הגפן 11, תל אביב - יפו 6492531

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלויה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת
גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 21 יח"ד כמפורט:

בקומת מרתף תחתונה 2:- חדר משאבות, מאגרי מים.
בקומת מרתף עליונה 1:- 2 יח"ד עם ממ"ק משותף וחצרות פרטיות מוצמדות אליהן, חדר טרפו, חדר מונים,
פירי מערכות וחניית אופניים.

בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור, עם ממ"ק משותף ומרפסות גזוזטרה לדירות העורפיות, חדר אשפה, נישת גז,
לובי משותף, רצועה מפולשת, פיר אוורור חדר טרפו.
בקומות הטיפוסיות 1-5: 3 יחידות דיור לקומה, עם ממ"ק משותף וממ"ד לדירה הצפון-מזרחית, ומרפסות
גזוזטרה לכל הדירות, בחזיתות הקדמית והאחורית.
בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג מוצמדות בחזית הקדמית והאחורית.
בגג העליון: גג טכני עם גישה מחדר המדרגות המשותף עבור קולטים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור.

בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ולוביים קומתיים, פיר מעלית, ארונות טכניים ופירי אוורור.
בחצר: חצרות פרטיות מוצמדות לכל הדירות במרווחים הצדדיים והאחורי, גמל מים צמוד לגבול המגרש
הצדדי-מערבי, פתח הכנסת ציוד במרווח הצדדי-מזרחי, פיתוח שטח, גינון ונטיעות במרווח הקדמי לרח' וייס
איזיק הירש.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלויה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הכולל סה"כ בבניין החדש 21 יחידות דיור.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 21.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,333.50 ₪.
5	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים לבניה 2. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו 3. גנרטור חירום, ככל שיתאפשר, רק בגג והפליטה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
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
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
10	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. אישור אגף הנכסים.
11	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 6

6913/3	גוש/חלקה	26-0261	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	24/03/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0088-006	תיק בניין
1,047.00	שטח	25-01475	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בית טיפנברך ב.ב, שותפות מוגבלת
 שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304

עורך הבקשה

מעוז פרייס
 החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

שינויים לבקשה מס' 24-0476, הנמצאת בשלב בקרת תכן ולפני הוצאת היתר, לבניין שנפגע מטיל איראני שנפל במרכז תל-אביב במלחמת "עם כלביא", כמפורט:

שינויים, שחזור, חיזוק ושינויים פנימיים בבניין, בן 3 קומות, שהוגדר כבניין לשימור ג' בסגנון בינלאומי, הכוללים:

1. לכל גובה הבניין - שינוי מיקום מעלית באגף הקדמי.

2. בקומת המרתף 2 - ביטול חלק מחדרים הטכניים, ביטול חלוקה בין מאגרי המים (צריכה וכיבוי ומאגר מים לספרינקלרים) והעברת מאגר מים לספרינקלרים לאחד החללים הטכניים, ביטול מקלט משותף ושינוי בתצורה של החניון.

3. בקומת המרתף 1 - שינויים פנימיים בחלוקת הקומה, חדר מדרגות ומעלית, שינוי בתצורה של החניון, הקטנת מחסנים דירתיים ל-15 (במקום 17 שאושרו), הוספת חדר מונים חברת החשמל בנוסף לאחת שאושר בבקשה מס' 24-0476, הסדרת ממ"ק, שינויים ב-3 יח"ד שאושרו בבקשה מס' 24-0476.

4. בקומת הקרקע - שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים ביחידות הדיוור. פתרון מיגון עבור יח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד.

5. קומה א' (אגף קדמי א') ועורפי (ב'): שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. הסדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי ובניית חדרי גלריה.

6. קומה ב' אגף קדמי, קומה א' (גלריה) אגף עורפי: שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. בניית חדרי גלריה ביחידות הדיוור העורפיות, תוך סדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי.

7. בקומה ג' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ב' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי. ביטול יח"ד אחת (2 יח"ד במקום 3 שאושרו בהיתר קודם) ושינויים פנימיים בקומה ב' - אגף עורפי.
8. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ג' אגף עורפי : שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי וכניסה ישירה לתוך הדירה באגף הקדמי מהמעלית. ביטול יח"ד אחת (1 במקום 2 שאושרו בהיתר הקודם) ושינויים פנימיים בקומה ג' - אגף עורפי.
9. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף עורפי - שינויים פנימיים בדירה, מרפסת גג מוצמדת לדירה עם בריכת שחייה. גג טכני למערכות (גישה ע"י סולם).
10. על הגג העליון: גג למערכות טכניות - מערכת סולארית, מערכת מיזוג אוויר, גנרטור.
11. בשטח החצר לא התבקשו שינויים.

לאחר שינוי המבוקש מתקבל בניין בן 5 קומות (כאשר 2 קומות עליונות בנסיגה), מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

- לאשר את הבקשה לשינויים לבקשה מס' 24-0476, הנמצאת בשלב בקרת תכן ולפני הוצאת היתר, לבניין שנפגע מטיל איראני שנפל במרכז תל-אביב במלחמת "עם כלביא", כמפורט:
- שינויים, שחזור, חיזוק ושינויים פנימיים בבניין, בן 3 קומות, שהוגדר כבניין לשימור ג' בסגנון בינלאומי, הכוללים:**
1. לכל גובה הבניין - שינוי מיקום מעלית באגף הקדמי.
 2. בקומת המרתף 2 - ביטול חלק מחדרים הטכניים, ביטול חלוקה בין מאגרי המים (צריכה וכיבוי ומאגר מים לספרינקלרים) והעברת מאגר מים לספרינקלרים לאחד החללים הטכניים, ביטול מקלט משותף ושינוי בתצורה של החניון.
 3. בקומת המרתף 1 - שינויים פנימיים בחלוקת הקומה, חדר מדרגות ומעלית, שינוי בתצורה של החניון, הקטנת מחסנים דירתיים ל-15 (במקום 17 שאושרו), הוספת חדר מונים חברת החשמל בנוסף לאחת שאושר בבקשה מס' 24-0476, הסדרת ממ"ק, שינויים ב-3 יח"ד שאושרו בבקשה מס' 24-0476.
 4. בקומת הקרקע - שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים ביחידות הדיור. פתרון מיגון עבור יח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד.
 5. קומה א' (אגף קדמי א') (ועורפי ב'): שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. הסדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי ובניית חדרי גלריה.
 6. קומה ב' אגף קדמי, קומה א' (גלריה) אגף עורפי: שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. בניית חדרי גלריה ביחידות הדיור העורפיות, תוך סדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי.
 7. בקומה ג' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ב' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי. ביטול יח"ד אחת (2 יח"ד במקום 3 שאושרו בהיתר קודם) ושינויים פנימיים בקומה ב' - אגף עורפי.

8. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ג' אגף עורפי : שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי וכניסה ישירה לתוך הדירה באגף הקדמי מהמעלית. ביטול יח"ד אחת (1 במקום 2 שאושרו בהיתר הקודם) ושינויים פנימיים בקומה ג' - אגף עורפי.
9. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף עורפי - שינויים פנימיים בדירה, מרפסת גג מוצמדת לדירה עם בריכת שחייה. גג טכני למערכות (גישה ע"י סולם).
10. על הגג העליון: גג למערכות טכניות - מערכת סולארית, מערכת מיזוג אוויר, גנרטור.
11. בשטח החצר לא התבקשו שינויים.

לאחר שינוי המבוקש מתקבל בניין בן 5 קומות (כאשר 2 קומות עליונות בנסיגה), מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה עליונה מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,300.00.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם 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.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרב ניסים 3

6107/27	גוש/חלקה	25-1382	בקשה מספר
בבלי	שכונה	04/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1315-003	תיק בניין
8,248.00	שטח	24-01554	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ
 שד ירושלים 1, נתיבות 8777222

עורך הבקשה

רחל פללר
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

בקשה לתיק מידע עבור שינויים במגדל ובמרתפים, כלפי היתר מס' 240739 הכוללים: תוספת בריכות במרפסות בקומות העליונות ובמפלס קומת רווחה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי המאושרת. ניוד 33 יח"ד שלא נוצלו ממגרש 1 לפי הוראות התב"ע, ללא שינוי במספר הקומות וגובה הבניין. מתוכננים שינויים במספר יחידות הדיוור: מספר יחידות קיים: 247 מספר יחידות מוצע (כולל הקיים): 280 שינויים בפיתוח - מצורפת סכמה

החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה לעדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/1770/א(5) עבור מגרש 4 הנדון בהתאם לכל חוות הדעת של הגורמים המקצועיים כפי שמובאים בבדיקה המרחבית לבקשה, נדרש תיקון לתכנית העיצוב טרם אישור הבקשה, לנושאים הבאים:
 - שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה;
 - עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה;
 - עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר;
2. להעביר לרשות רישוי את הבקשה עבור שינויים כלפיי היתר מס' 24-0739 שניתן עבור הקמת מגדל למגורים במתחם 'בבלי דקל' מגרש מס' 4 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2) קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 280 יחידות דיוור, ומעל 4 קומות מרתף לרבות עדכון לתכנית העיצוב החלה על המגרש תעא/1770/א לנושא חזיתות והעמדה.

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	חדר מיתוג וחדר שנאים (תחנת טרנספורמציה) הינם לשימוש יחודי של חברת החשמל, ולא ירשמו כרכוש משותף אלא כמיועד לשימוש חברת החשמל.
3	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותנו ועל חשבוננו.
4	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שברכת שחיה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרי סכנים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרי סכנים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6	בריכת השחיה- ניתן לאשר את הגאומטריה המבוקשת יש לבצע התאמות במיקום שבילי הגישה בפיתוח- בתיאום אדר' הנוף של יהל מהנדסים. יש להבטי שגובה ההגדר לא יעלה על 2 מטר.
7	חצר אנגלית- ניתן לאשר בתנאי צמצום אורך החצר האנגלית לכיוון השביל עד לקו גרם המדרגות הפתוחות במרתף (קרי- לבטל את החצר האנגלית הדרומית).
8	עצי אקליפטוס במגרש 5- יש לדרוש מיזמי התכנית הסכמה לתיקון תוואי החיבור בין החניון במגרש 4 לחניון במרתפי מגרש 5, במידה ויימצא פתרון הנדסי ותיכנוני ישים- לחיבור חדש בין המגרשים ע"מ לשמר עצי האקליפטוס הקיימים.
9	שטח סכני קומתי- ניתן לאשר את החזיתות. יש לבדוק מול גורמי הרישוי את התאמת השטחי הבניה מול הפתרון המוצע. יש להציג פתרון אדריכלי מפורט המצמצם את המופע של ה"רשתות" הטכניות בחזית המגדל הפונה לרחוב.
10	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.

#	תנאי
	פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	נדרש אישור התב"ע החדשה
2	נדרשת חתימה על כתב התחייבות לתשלום בגין החלק היחסי להקמת המבנה הציבורי במגרש 3.
3	יש לרשום את שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
6	(1 אישור התב"ע החדשה 2) חתימה על כתב התחייבות לתשלום בגין החלק היחסי להקמת המבנה הציבורי במגרש 3. (3 רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו.
7	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	בוצע ניוד 33 יח"ד מההיתר שניתן בכתובת הרב ניסים 9, מס' בקשה 22-1273, אל הבקשה הנוכחית בכתובת הרב ניסים 3, בהתאם להוראות תב"ע 1770 א, המאפשרות ניוד יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצת מגרשים, בכפוף לכך שסך הזכויות בקבוצה לא ישתנה.

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.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 34, הרב קוק 9

6914/37	גוש/חלקה	25-0628	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0027-034	תיק בניין
528.00	שטח	23-01494	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יהבים גדל"ן בע"מ

אסתר המלכה 11, תל אביב - יפו 6437102

עורך הבקשה

אדם כהן

בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה המכיל 4 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 15 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

- לכל גובה הבניין (קרקע עד קומת גג): מבואה קומתית המכילה גרם מדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
- קומת מרתף: קומה המבוקשת להבנות עד גבול המגרש הצפוני מזרחי, המחוברת באמצעות גרם מדרגות משותף לכל הבניין לחיבור הקומה הנ"ל לקומה שמעל. חנייה עבור רכבים, חניית אופניים, ושתי שטחים נלווים- השטח הנלווה המזרחי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד מהקומה שמעל עבור חדר משחקים ממ"ד וחצר אנגלית, והשטח הנלווה המערבי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך יחידת המסחר מהקומה שמעל לטובת שטח אחסון נלווה וממ"ד.
- קומת קרקע: קומה עבור 1 יח"ד, ח.אשפה, ח. אופניים/עגלות, מבואה קומתית וחדר גז.
- לכיוון החזית לרחוב הירקון ופינת רחוב הרב קוק שטח מסחרי עבור חנות..
- קומות 1-4, קומות טיפוסיות: כל קומה עבור 3 יח"ד, כל יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הרחוב הירקון והרב קוק מעבר לקווי בניין.
- קומה 5: קומה עבור 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסות מעבר לקווי בניין לרחובות הרב קוק והירקון, כאשר הדירה המזרחית מחוברת באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד לקומה שמעל (גרם מדרגות זה עד קומת הגג העליון).
- קומת גג חלקית: המשך היחידה מהקומה שמתחת, ממ"ד, ומרפסת גג עם פרגולה מעל.
- גג עליון: גג המחולק בחלקו לאזור טכני ואזור מוצמד עם בריכת גג, ליח"ד מהקומה שמתחת.

החלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

א.לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה המכיל 4 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף , עבור 16 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

- לכל גובה הבניין (קרקע עד קומת גג): מבואה קומתית המכילה גרם מדרגות , פיר מעלית וארונות טכניים.
- קומת מרתף: קומה המבוקשת להבנות עד גבול המגרש הצפוני מזרחי , המחוברת באמצעות גרם מדרגות משותף לכל הבניין לחיבור הקומה הנ"ל לקומה שמעל. חנייה עבור רכבים, חניית אופניים, ושתי שטחים נלווים-השטח הנלווה המזרחי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד מהקומה שמעל עבור חדר משחקים ממ"ד וחצר אנגלית , והשטח הנלווה המערבי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך יחידת המסחר מהקומה שמעל לטובת שטח אחסון נלווה וממ"ד.
- קומת קרקע: קומה עבור 1 יח"ד, ח.אשפה, ח. אופניים/עגלות, מבואה קומתית וחדר גז. לכיוון החזית לרחוב הירקון ופינת רחוב הרב קוק שטח מסחרי עבור חנות..
- קומות 1-4, קומות טיפוסיות: כל קומה עבור 3 יח"ד , כל יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזיות הרחוב הירקון והרב קוק מעבר לקווי בניין.
- קומה 5: קומה עבור 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסות מעבר לקווי בניין לרחובות הרב קוק והירקון, כאשר הדירה המזרחית מחוברת באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד לקומה שמעל (גרם מדרגות זה עד קומת הגג העליון).
- קומת גג חלקית: המשך היחידה מהקומה שמתחת, ממ"ד, ומרפסת גג עם פרגולה מעל.
- גג עליון: גג המחולק בחלקו לאזור טכני ואזור מוצמד עם בריכת גג, ליח"ד מהקומה שמתחת.

ב.כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 1.תוספת 2.65 קומות מתוקף תמ"א 38 והקמת מבנה בן 6.65 קומות על קרקעיות
- 2.תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38
3. תוספת דירות מתוקף תמ"א 38 וחלוקת הצפיפות כאנלוגיה לרובע 5-6
4. הגבהת גובה קומת הגג

ג.כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
2. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ' מגבול מגרש
3. הקמת בריכה בקומת הגג
4. ביטול מרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום

ד.להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7.75 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים

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

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	(4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור אגף הנכסים
6	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
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.75 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.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 36

7436/22	גוש/חלקה	25-0561	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0069-036	תיק בניין
362.00	שטח	23-01127	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דורון רוזן
 הנצי"ב רמת אפעל 3, רמת גן 5290928

עורך הבקשה

בני מולכו
 דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות (המכיל 6 יח"ד), המוגדר כמבנה לשימור ג', מתוקף תכנית לב העיר 2331. כמפורט:

-לכל גובה הבניין: הריסה חלקית של עורף הבניין והתאמת חדר המדרגות הקיים לטובת מבואה קומתית המשלבת גרם מדרגות, ארונות טכניים ופיר מעלית עם עצירה בכל הקומות, ובניית מגדל ממ"דים בעורף הבניין- פתרון לכל יח"ד בבניין (הקיימות והחדשות).
 -קומת מרתף חדשה: קומה חלקית חדשה מחוץ לקונטור הקומה שמעל, עבור מאגר מים וחדר משאבות.
 -קומת קרקע, א.ב. הקיימות: התאמות ושינויים פנימיים, 2 יח"ד קיימות בכל קומה.
 -קומה ג חדשה: בקונטור הקומה שמתחת, עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת.
 -קומה ד' חדשה חלקית: עבור 2 יח"ד עם מרפסת גג קדמית, כאשר היח"ד המערבית מחוברת במדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל.
 -קומת גג חלקית: קומה חדשה, עם מרפסת גג הקפית וחדר דוודים.
 -גג עליון: גג עבור מערכות טכניות.
 -פיתוח שטח: פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון, במרווח הצידי מערבי בצמוד לחומה- פילרים טכניים ופילר אשפה. בהמשך המרווח האחורי צידי פתח שירות ירידה לת. משאבות, במרווח האחורי חצרות מוצמדות ליח"ד שבקומת הקרקע במרווח הצידי מזרחי המשך חצר מוצמדת, חצר משותפת עם חניית אופניים ובמרווח צידי קידמי בצמוד לחומה פילרים טכניים.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 4 קומות מלאות ושתי קומות חלקיות, עבור 10 יח"ד 6) קיימות + 4 יחידות חדשות)

החלטת: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

עיר ללא הפסקה

א. לאשר את הבקשה ל:

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות (המכיל 6 יח"ד), המוגדר כמבנה לשימור ג', מתוקף תכנית לב העיר 2331.

כמפורט:

לכל גובה הבניין: הריסה חלקית של עורף הבניין והתאמת חדר המדרגות הקיים לטובת מבואה קומתית המשלבת גרם מדרגות, ארונות טכניים ופיר מעלית עם עצירה בכל הקומות, ובניית מגדל ממ"דים בעורף הבניין. פתרון לכל יח"ד בבניין (הקיימות והחדשות).

קומת מרתף חדשה: קומה חלקית חדשה מחוץ לקונטור הקומה שמעל, עבור מאגר מים וחדר משאבות.

קומת קרקע, א, ב הקיימות: התאמות ושינויים פנימיים, 2 יח"ד קיימות בכל קומה.

קומה ג חדשה: בקונטור הקומה שמתחת, עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת.

קומה ד' חדשה חלקית: עבור 2 יח"ד עם מרפסת גג קדמית, כאשר היח"ד המערבית מחוברת במדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל.

קומת גג חלקית: קומה חדשה, עם מרפסת גג הקפית וחדר דוודים.

גג עליון: גג עבור מערכות טכניות.

פיתוח שטח: פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון, במרווח הצידי מערבי בצמוד לחומה- פילרים טכניים ופילר אשפה. בהמשך המרווח האחורי צידי פתח שירות ירידה לת. משאבות, במרווח האחורי חצרות מוצמדות ליח"ד שבקומת הקרקע במרווח הצידי מזרחי המשך חצר מוצמדת, חצר משותפת עם חניית אופניים ובמרווח צידי קידמי בצמוד לחומה פילרים טכניים.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 4 קומות מלאות ושתי קומות חלקיות, עבור 10 יח"ד 6) קיימות + 4 יחידות חדשות)

ב. כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. תוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.

2. הבלטת ממ"דים עד 3 מטר מקו בניין אחורי.

אישור הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

ג. כולל ההקלות הבאות:

1. חיבור 2 חדרי יציאה לגג לדירה אחת.

2. תחנת מעלית למפלס העליון של דירת הגג.

3. הגבהת חדרי יציאה לגג ל 2.70 מ' נטו מבלי לחרוג מגובה 4.5 מ' ברוטו.

4. ביטול נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית בקומת חדרי יציאה לגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.

5. העמקת גובה קומת המרתף ל-2.60 מ'.

6. שינוי קונטור קומת המרתף ביחס לקומה שמעל.

ד. פטור מדרישות בטיחות עבור הפריטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות הבטיחות העכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה, כמפורט בחו"ד מחלקת שימור.

ה. הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' ובהתאם לתקנה 2ז לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

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	חו"ד יועץ בטיחות לנושא סטייה מדרישות בטיחות בכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מתאריך 24/12/24 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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

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.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרנקפורט 4

6901/115	גוש/חלקה	25-0665	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0256-004	תיק בניין
385.00	שטח	24-02237	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ש.ג.מ.ש בע"מ
 הבנים 6, אשדוד 7744405

עורך הבקשה

גיל זאב מינסטר
 אוניון 1, אשדוד 7777201

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים בן קומה אחת, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
 בכל קומות המרתף: מקומות חניה לרכבים במתקן חניה אוטומטי עם גישה לחנייה באמצעות מעלית רכב המוצעת במרווח הצדדי הצפוני. וגישה תפעולית נוספת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 בקומה 3- : חדר משאבות ומאגרי מים.
 בקומה 2- : חדרי טכניים, חדרי שירות, מחסן משותף בגודל 8 מ"ר וחדר אופניים עבור 8 זוגות אופניים.
 בקומה 1- : שטחים נלווים לדירות בקומות הקרקע בשימוש : ממ"דים וחדרי משחקים.
 בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז , ו-2 יח"ד עם ממ"ד בשטח נלווה במרתף 1- (של כל יחידה), חצרות פרטיות צמודות לדירות בעורף ובצדי הבניין.
 בקומות 1-2 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 בקומות 3-5 (בכל קומה) : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לדירה, בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מאלומיניום.
 על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) המוצמדת לדירת הגג עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, חצרות אנגליות, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, מקומות חניה ל-3 אופנועים ו-7 זוגות אופניים, פירים לאוורור ולשחרור עשן מרתפים, נישת לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות. תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי במרווח צידי צפוני.

החלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-05/08/2026 מתאריך

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים בן קומה אחת, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 6 מקומות חנייה, הנדרשית לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	יש לציין את מיקום נטיעת עץ הזית שאושר להעתקה במגרש.
5	מתן התחייבות על דעת היועץ משפטי לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,910.00 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים 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	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 70 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל

#	תנאי
	בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
2	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. חניה הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
11	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.

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 33

6911/46	גוש/חלקה	26-0607	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/07/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0084-033	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

עידו שפר
טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504 אדם שפר
טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 20-0383 שניתן בתאריך 18/10/2020 להריסת הקיים במגרש, שחזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 10 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 18/10/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 18/10/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0912 מתאריך 18/10/2023 עד לתאריך 18/10/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר, ממנו עולה כי העבודות באתר החלו במועד והתנהלו ברציפות כמעט מלאה, וכי העיכוב בהשלמת הפרויקט נבע מנסיבות חריגות, בלתי צפויות ושאינן תלויות במבקשים. לטענת המבקש, פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה על ענף הבנייה הביאו למחסור משמעותי בכוח אדם מקצועי, לצמצום בזמינות קבלנים ופועלים ולעיכובים באספקת חומרים ובביצוע עבודות הבנייה.

עוד נמסר כי בסמוך לאירועי יום 7.10.2023 הודיע הקבלן הראשי שביצע את העבודות על הפסקת פעילותו בפרויקט, ובהמשך אף סגר את חברת הבנייה שבבעלותו. בנוסף, נטען כי הסגר הממושך והפגיעה בשרשרת האספקה, הייצור, היבוא והתעסוקה בענף הבנייה הביאו להאטה משמעותית בקצב העבודות באתר. לטענת המבקש, נסיבות אלה השפיעו באופן מהותי על לוחות הזמנים של הפרויקט ומנעו את השלמת הבנייה במהלך תקופת תוקפו המקורית של ההיתר, וזאת חרף מאמצים שננקטו לקידום העבודות, לאיתור בעלי מקצוע חלופיים ולהשלמת הפרויקט בהקדם האפשרי.

הבניין כעת ממשיך בבנייה, והקבלן עובד במרץ ומקדם את הבניה לצורך סיום הפרויקט ולשם כך זקוקים להארכת תוקפו.

נימוקי הבקשה:

עיר ללא הפסקה

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 30/08/2018 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו, 2016- בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59(א) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד שש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת. מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 6 שנים עד לתאריך 18/10/2026, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 18/10/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

לאשר את תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0383 ל- 6 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 18/10/2026 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 18/10/2029 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
 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.

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ששון 13, תשבי 8

6135/43	גוש/חלקה	26-0622	בקשה מספר
התקנה	שכונה	14/07/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	4046-013	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלי יאן קסטיאל
ת.ד. 1106, תל אביב - יפו 6101001

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0853 שניתן בתאריך 07.07.2020 ל:

הריסת מבנה קיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 2 יחידות דיור מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש הצפוני והמזרחי.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 07.07.2020 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 07.07.2023.
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א),
בהיתר שמספרו 23-1058 מתאריך 07.07.2023 עד לתאריך 07.07.2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו סיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: "במהלך התקופה האחרונה נוצרו עיכובים משמעותיים בלוחות הזמנים המתוכננים, בין היתר בעקבות תקופת הלחימה, אי הוודאות הביטחונית וריבוי ימי מילואים אשר השפיעו באופן ישיר על היכולת לקדם את תחילת העבודות באתר.

כעת, לאחר התארגנות מחודשת, התחלנו בשבוע שעבר את שלב העבודות בפרויקט, ובמסגרת זו אף בוצעה הריסה של המבנה הקיים. במקביל, אנו מצויים בשלבי תכנון סופיים לקראת מעבר מלא לשלב הביצוע, וצפויים להתחיל בקרוב את הקמת המבנה החדש בפועל. לאור האמור לעיל, ולאור הרצון להשלים את הפרויקט בהתאם להיתר ולתכניות המאושרות, אבקש בזאת להאריך את תוקף ההיתר על מנת לאפשר את המשך וקידום הבנייה בצורה מסודרת ותקינה."

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכח תיק מידע שניתן בתאריך 22.06.2015 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

עיר ללא הפסקה

מוצע במקרה זה בהתאם לנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 07.07.2025 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 07.07.2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 19-0853 שניתן בתאריך 07.07.2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 07.07.2025.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 07.07.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות החי"ל 3, ווג'ווד 2

6978/53	גוש/חלקה	24-1788	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	23/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0640-003	תיק בניין
1,558.00	שטח	23-01485	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מלאה וקומת גג הבנויה מעל 50% שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
- הבניינים מכילים:
 - 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל 2 וקומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה. במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1674 בכתובת פטרסון 5, בקשה מס' 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.
 - במפלסי המרתף מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים, חדר טרפו וחדרים טכניים למאגר מים.
- ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 60 יח"ד ב-6 קומות וקומת גג חלקית. הבניין הצפוני לחזית רחוב ווג'ווד מכיל 30 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מווג'ווד 2 ב'.
 - בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
 - רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
 - בקומות 1-5 טיפוסיות 5 יח"ד בקומה סה"כ 25 יח"ד
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.

מתוכננות 2 מעליות.

- בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.
- הבנין הדרומי פינתי בין רחוב שדרות החיל לוו'וד ומכיל 30 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מווג'וד 2א.
- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
- רצועה מפולשת לוו'וד ושדרות החיל, לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אצירת אשפה וחדרים טכניים, בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
- בקומות 1-2 טיפוסיות 6 יח"ד בקומה סה"כ 12 יח"ד.
- בקומה 3 סה"כ 5 יח"ד.
- בקומה 4-5 טיפוסיות 4 יח"ד בקומה סה"כ 8 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
- מתוכננות 2 מעליות.
- בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.
- בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 60 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'וד 4,6, פטרסון 3,5, שדרות החי"ל 5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה: הקמת 2 בניינים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית) - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
- תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית בניינים בן 60 יחידות דיור סך הכל.
4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקמת שני בניינים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)

#	תנאי
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	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	אישור פיקוד העורף
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
10	אישור המשרד להגנת הסביבה
11	אישור רשות הכבאות
12	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
13	1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. 4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה 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	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש
7	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
8	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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 לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם עץ מועתק.
8	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
9	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק ואחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי

#	תנאי
	העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות החי"ל 5, פטרסון 1

6978/54	גוש/חלקה	24-1787	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	23/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0640-005	תיק בניין
1,707.00	שטח	23-01513	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 שיוכן ובינוי נדל"ן בע"מ
קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קרקע מלאה וקומת גג הבנויה מעל 50% שחזיקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
- הבניינים מכילים:
 - 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו2 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה. במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1674 בכתובת פטרסון 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.
 - במפלסי המרתף מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים, חדר טרפו וחדרים טכניים למאגר מים.
- ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 61 יח"ד 62 קומות וקומת גג חלקית. הבנין הצפוני פינתי בין רחוב פטרסון לשדרות החי"ל מכיל 29 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטרסון.

- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לפטסון, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גינן ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
- בקומות 1-4 טיפוסיות 5 יח"ד בקומה סה"כ 20 יח"ד
- בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.
- בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.
- הבנין הדרומי לחזית רחוב פטסון לחניה מכיל 32 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטסון 1א.
- בקומת הקרקע מוצעות: 2 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לפטסון, לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אצירת אשפה וחדרים טכניים, בחצר גינן ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
- בקומות 1-4 טיפוסיות 6 יח"ד בקומה סה"כ 24 יח"ד.
- בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.
- בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.
- ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4,6, פטסון 3,5, שדרות החי"ל 3, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3א ומדיניות הועדה:
 - הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות והקמת 2 בניינים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקמת שני בניינים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

תנאי

#

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
10	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
11	יש חשש להימצאות של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
12	אישור פיקוד העורף
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור המשרד להגנת הסביבה
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. 4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
17	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

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	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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

#	תנאי
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	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.
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	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
7	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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
11	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	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.
13	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
15	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. 3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.

#	תנאי
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
5	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש ולתשריט.
6	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. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א3729.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם עץ מועתק.
10	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
11	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
12	- יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. - אם אין קירות - יש להתקין אבן שפה שתמנע מהעגלות להתגלגל אל שטחי הפיתוח.
13	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.
14	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
15	1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון - בדק ואחריות, רישום. 2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. 3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. 4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. 6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. 7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
16	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.**

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ווג'ווד 4

6978/52	גוש/חלקה	24-1675	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	03/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0642-004	תיק בניין
1,042.00	שטח	23-01472	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 שייכון ובינוי נדל"ן בע"מ
קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכוללת קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 41 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
- הבניין מכיל:
 - 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה
 - ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו2 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה.
 - במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1674 בכתובת פטרסון 5, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.
 - במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים וחדר שנאים.
 - במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.
- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללות חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, חדר אצירת אשפה.
- בקומות 1-5 טיפוסיות: 7 יח"ד בקומה סה"כ 35 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
מתוכננות 2 מעליות.
- בכל הדירות מרפסות חופפות ומקורות מלבד המרפסות בקומה 5.

ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 41 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף הכולל גישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניטה ומתוכנן עד גבולות המגרש וכולל חניות, מחסנים, חדר טרפו וחדרים טכניים עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 6, פטרסון 3-5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה:
 - הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור של עד 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקלה בקו בנין אחורי ל- 5 מ'.
 - החדרת עוגני קרקע זמניים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
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 טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף

#	תנאי
	משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
10	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
11	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
12	אישור המשרד להגנת הסביבה
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור פיקוד העורף
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	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

#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
7	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	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.
11	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
13	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
14	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. 3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. תנאי לאכלוס/גמר

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
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

#	תנאי
	ומערכות
9	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.
10	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
11	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
12	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 5.9.2024
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ווג'ווד 6

7098/58	גוש/חלקה	24-1676	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	03/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0638-002	תיק בניין
1,522.00	שטח	23-01469	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 שייכון ובינוי נדל"ן בע"מ
קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מלאה שחזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
- הבניינים מכילים:
 - 2 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו2 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה. במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, מס' 24-1674 בכתובת פטרסון 5, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה. במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים וחדר שנאים. במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.
- ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 61 יח"ד ב6 קומות וקומת גג חלקית. הבנין הצפוני פינתי בין רחוב חניתה לווג'ווד מכיל 29 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מווג'ווד 26.
- בקומת הקרקע מוצעות: 2 יח"ד הכוללות חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, חדר אצירת אשפה.

- בקומות 1-5 טיפוסיות סה"כ 25 יח"ד: 5 יח"ד בקומה.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכנות 2 מעליות.
- לכל דירה מרפסות מקורות חופפות פרט לדירות הקרקע.
- הבנין הדרומי לחזית רחוב ווג'ווד מכיל 32 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מווג'ווד 6א'.
- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה.
- בקומות 1-3 טיפוסיות: 6 יח"ד בקומה סה"כ 18 יח"ד.
- בקומה 4 סה"כ 5 יח"ד.
- בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכנות 2 מעליות.
- בכל הדירות מרפסות חופפות ומקורות פרט למרפסות בקומה 5 הפונות לרחוב ווג'ווד שאינן מקורות.
- ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד מעל 2 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4, פטרסון 3-5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:
 - הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 - תוספת 3.5 קומות עבור 36 יח"ד נוספות מעל 29 המותרות.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקמת שני מבנים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

#	תנאי
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
7	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
8	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
9	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן שכן מתוכנן מרתף משותף לכתובות ווג'וד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
12	אישור רשות הכבאות
13	אישור המשרד להגנת הסביבה
14	אישור פיקוד העורף
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים 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	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/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
6	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
7	תאום העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש מחלקת מאור במנהל בת"ש
8	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
9	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
10	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. 3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוברים מחלקות העירייה.
11	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
12	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
5	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש ולתשריט.
6	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

#	תנאי
	שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א3729.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם מועתק.
9	להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור ילוו אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעבודות לשימור ולהעתקה של העצים הושלמו ולא נפגעו עצים בעקבות העבודות האלה, ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
10	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) צהקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק ואחריות ורישום. (6) מביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
11	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 5.9.2024
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פטרסון 3

6978/55	גוש/חלקה	24-1677	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	03/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0643-003	תיק בניין
1,141.00	שטח	23-01453	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכולל קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 46 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
- הבניין מכיל:
 - 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל 21 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה. במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1674 בכתובת פטרסון 5, מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בדיקת הנאה. בקומת הגלריה של המרתף מחסנים, חניות וחדרים טכניים למאגר מים. במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים. במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.
- בקומת הקרקע מוצעות: 5 יח"ד הכוללות חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גיבון ועצים לנטיעה, חדר אצירת אשפה.
- בקומות 4-1 טיפוסיות: 8 יח"ד בקומה סה"כ 32 יח"ד.
- בקומות 5 טיפוסיות: 6 יח"ד בקומה סה"כ 6 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.

מתוכננות 2 מעליות.

- בכל הדירות מרפסות חופפות ומקורות מלבד המרפסות בקומה 5.
- ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 46 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף הכולל גישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה ומתוכנן עד גבולות המגרש וכולל חניות, מחסנים, חדר טרפו וחדרים טכניים עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4-6, פטרסון 5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה:
 - הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור של עד 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקלה בקו בנין קדמי ל- 3.5 מ'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.

#	תנאי
9	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
12	אישור המשרד להגנת הסביבה
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור פיקוד העורף
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. 4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה 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	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד

#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
7	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש להעתקת תשתיות מהמגרש
8	1) אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. 3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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 לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה יליו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
8	1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון - בדק ואחריות, רישום. 2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. 3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. 4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק ואחריות ורישום. 6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. 7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פטרסון 5

7098/59	גוש/חלקה	24-1674	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	03/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0638-004	תיק בניין
1,669.00	שטח	23-01467	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ
 לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 שייכון ובינוי נדל"ן בע"מ
 ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7019802

עורך הבקשה

ברד פינצוק
 גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קומת מלאה וקומת גג הבנויה מעל
 50% שחיזוק נדרש בפני

רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד, מעל
 2 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
 3. הבניינים מכילים:

א. 2 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה
 זז ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו2 קומות
 לכיוון רחוב חניתה.
 הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה.
 במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6,
 מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת
 שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.
 במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים וחדר טרפו.
 במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.

ב. ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 61 יח"ד ב6 קומות וקומת גג חלקית.
 הבנין הצפוני פינתי בין רחוב פטרסון לחניתה מכיל 27 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטרסון 25.
 - בקומת הקרקע מוצעות: 1 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
 רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול
 מי גשם.

- בקומות 1-4 טיפוסיות 5 דירות בקומה סה"כ 20 יח"ד

עיר ללא הפסקה

- בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
- מתוכנות 2 מעליות.
- לכל דירה מרפסות מקורות בחזיתות הקדמיות פרט לדירות הקרקע.
- הבנין הדרומי לחזית רחוב פטרסון לחנייתה מכיל 34 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטרסון 5א.
- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
- רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גינן ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
- בקומות 1-4 טיפוסיות 6 דירות בקומה סה"כ 24 יח"ד.
- בקומה 5 סה"כ 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
- מתוכנות 2 מעליות.
- לכל דירה מרפסות מקורות בחזית הקדמית לפטרסון ובמרווח המערבי בין הבניינים פרט לדירות הקרקע.
- ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

לאשר את הבקשה להיקף בנייה מבוקש: 5915 מספר יחידות דיור : 62 מספר קומות מרתף: 2 סך הקומות כולל מרתף: 9 שטח מרתף מבוקש: 2850 הריסת המבנה הקיים בשטח 1327 מ"ר [נוהריסת חלקי מבנה העשויים אסבסט] הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכולל 28 יח"ד (8 בכל קומה טיפוסית ועוד 4 יח"ד בקומת הגג) הקלות מבוקשות: 1. - תוספת 2 קומות בהקלה - תוספת 20% צפיפות לפי סתייה ניכרת - תוספת צפיפות לפי תמ"א 38 על תיקוניה - תוספת זכויות בנייה של 11% עבור שיפור תכנון ושתי קומות בהקלה שאלות ספציפיות : ראה סיכום עם הצוות להמלצה חיובית עבור קווי הבניין, גובה הבנייה, תוספת הצפיפות והקמת שני מבנים בחלקה * ניתן לצפות בנוסח הבקשה המקורי במערכת רישוי זמין

כולל ההקלות הבאות:

1. הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 28 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2. תוספת 13 מ"ר ל- 28 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3. תוספת 29 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 61 יחידות דיור סך הכל
4. הקלה בקו בניין קידמי (מזרחי לרחוב פטרסון) 3.5 במקום 9.5 מטר
5. הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המזרחית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
6. הבלטת גזטראות לחזית הקדמית הצפונית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 32% מהמרווח הקדמי
7. הקמת 2 מבנים בחלקה
8. החדרת עוגני קרקע זמניים

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות
7	אישור המשרד להגנת הסביבה
8	אישור פיקוד העורף
9	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
10	1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. 4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

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 96,165 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד

#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	11 - תחילת עבודות
6	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטת לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה יליו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק ואחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
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.

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך יפו 58, החלוצים 2

8984/2	גוש/חלקה	24-0912	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	01/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0001-058	תיק בניין
242.00	שטח	23-00892	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נאום נדל"ן ר.א בע"מ
יהודה הימית 25, תל אביב - יפו 6813428

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הריסת בניין פינתי למעט 2 חזיתותיו הראשיות, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג המיועד ברובו למסחר ומשרדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף. קומת הקרקע תשמש לחנויות ומשרדים בקומה השנייה ו-14 יח"ד בקומות העליונות.

בהתאם להחלטת ועדת שימור מתאריך 13.06.2021 הבניין הנדון מסומן כמרקם לשמירה שבו 2 חזיתותיו הראשיות ישולבו במבנה החדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

(-) לאחר את הבקשה להריסת המבנה הפינתי הקיים מלבד 2 חזיתותיו הראשיות המיועד למרקם לשמירה ולהקמת מבנה חדש מכוח תמ"א 38 בן שש קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף המכיל חנויות בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ו-14 יח"ד בקומות העליונות.

(-) כולל הפרסומים הבאים:

א. תוספת קומה את מעבר למותר מכוח תמ"א 38

ב. תוספת שטח בשטח קומה טיפוסית קיימת מכוח תמ"א 38

ג. תוספת 14 יח"ד מכוח תמ"א 38 ובהתאמה למדיניות צפון פלורנטין

(-) כולל ההקלות הבאות:

- א. הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון
- ב. ניוד וחלוקת זכויות באופן שווה בין הקומות לטובת שיפור תכנון.
- ג. תוספת קומה נוספת במקום חמש קומות המותרות לטובת מיצוי זכויות באופן מיטבי ולהגעה לחתך הרצוי במגרשים פינתיים לפי התוכנית המופקדת.
- ד. הקטנת הנסיגה בקומת הגג של מטר אחד ממעקה הגג במקום 2 מ' המותרים כלפי רחוב החלוצים עקב מגבלות תכנוניות כמו התכסית המתחייבת של הבניין כולו מכוח התוכנית המופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים ובהמלצת מח' השימור.
- ה. הקטנת הנסיגה בקומת הגג ל-1.80 מ' ממעקה הגג במקום 2 מ' המותרים כלפי רחוב דרך יפו עקב מגבלות תכנוניות כמו התכסית המתחייבת של הבניין כולו מכוח התוכנית המופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים ובהמלצת מח' השימור.

(-) בהתאם להמלצת מכון הרישוי לפעול בהתאם לתקנות החניה הארציות 1983 תקנה ז/2 ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-18.76 מקומות חניה ל-1 מקום חניה בגלל היותו של המבנה לשימור.

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ומחלקת שיפוץ חזיתות באישורם מ21.0.2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בלבן מאיר 7

6974/80	גוש/חלקה	26-0489	בקשה מספר
שפירא	שכונה	04/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3576-007	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר ירצקי
בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626 עינת סטולר
בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626

עורך הבקשה

אלינור אורן
אימבר 2, תל אביב - יפו 6436201

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 21-0936 שניתן בתאריך 10/11/2021 להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה המערבית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לו.

התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 10/11/2021 ותוקפו עד לתאריך 10/11/2024.
מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ומכאן ניתן להאריך את ההיתר 10/11/2027.

הערה:

למרות שתקנה 60א בוטלה בתיקון מיום 19.11.25, הרי שההיתר במקרה זה ניתן בתאריך 10.11.21 ומשכך ממשיכות לחול עליו התקנות הישנות.
בהתאם להוראת התחולה, התיקון יחול על היתר אשר ניתן מיום התחילה ואילך, וכן על היתר אשר ביום התחילה (19.11.25) טרם חלפו 3 שנים מיום שניתן ההיתר. (קרי: התיקון חל על היתרים שניתנו החל מיום 19.11.2022 ותוקפם יהיה שש שנים).

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026

לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 21-0936, שניתן בתאריך 10/11/2021,

לשלוש שנים נוספות מתאריך 10/11/2024 עד לתאריך 10/11/2027.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים של ההיתר המקורי.

תנאים למתן היתר

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

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.

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זולצר 4

6982/42	גוש/חלקה	25-0020	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3638-004	תיק בניין
504.00	שטח	23-00543	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרן אור ארנלדס
 זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456 אמיר צור
 זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456 יוסקוביץ
 זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456 יובל לומברוז
 זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456 חמוטל גור לומברוז
 זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456 דינה צור
 זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456

עורך הבקשה

אמנון מידד
 צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה

בקשה לשינויים, הרחבה ותוספות בנייה ב-3 יחידות דיור מתוך 4 יחידות דיור קיימות, וכן הוספת חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה, בבנין מגורים קיים בן 2 קומות הכולל 4 יחידות דיור.

הבקשה כוללת:

- הריסת יח"ד המזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בשטח מורחב, כולל שיפור מיגון.
- הרחבת 2 יח"ד בקומה הראשונה, כולל שיפור מיגון לכל אחת מהן.
- תוספת חדרי יציאה לגג, הכוללת מדרגות פנימיות מתוך הדירות, בבנייה בו-זמנית.

פיתוח המגרש כולל:

- הריסת גדרות, פרגולה ומחסן בתחום המגרש.
- הקמת גדרות בתחום המגרש לאורך גבולותיו.
- הקמת מסתור אשפה.
- ביצוע שבילים ופיתוח שטח.

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ולהרחבת 3 יחידות דיור מתוך 4 יחידות דיור קיימות בבניין מגורים בן 2 קומות, וכן הוספת חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה, המכילה:

- הריסת יח"ד המזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בשטח מורחב, כולל שיפור מיגון.
 - הרחבת 2 יח"ד בקומה הראשונה, כולל שיפור מיגון לכל אחת מהן.
 - תוספת חדרי יציאה לגג ומדרגות פנימיות מתוך הדירות אל הגג, בבנייה בו-זמנית.
- על המגרש:

- הריסת גדרות, פרגולה ומחסן בתחום המגרש.
- הקמת גדרות בתחום המגרש לאורך גבולותיו.
- הקמת מסתור אשפה.
- ביצוע שבילים ופיתוח שטח.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא רצף בקומת קרקע (מעל עמודים).
 - סטייה מטיפול הבניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה, שכן טענות המתנגד עוסקות בעיקר במחלוקת קניינית בין הצדדים ואינן רלוונטיות להיבטים התכנוניים הנבחנים במסגרת הליך זה. כמו כן, לא נמצא כי הבקשה גורמת לפגיעה תכנונית ממשית במתנגד.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הצגת תשריט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27, בדבר אי-חלוקת הדירות העליונות.
8	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2010 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

עיר ללא הפסקה

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, בהתאם להוראות ההיתר. אי-חלוקת הדירות העליונות, שכן הדירות בקומה השנייה והבנייה שעל הגג מהוות יחידת דיור אחת, ואין לחלקן ללא היתר כדין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	1. הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

16/08/2026
 ג' אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר הופמן 3, בר הופמן 5, הרבי מבכרך 24, הרבי מבכרך 26

7016/156	גוש/חלקה	26-0268	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	24/03/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	3306-022	תיק בניין
1,238.00	שטח	24-00819	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואל מנדזיצקי

הרבי מבכרך 24, תל אביב - יפו 6684956 רות טובה מנדזיצקי

הרבי מבכרך 24, תל אביב - יפו 6684956

עורך הבקשה

משה מרידור

בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151

מהות הבקשה

ביטול פרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לדירה בקומה העליונה לשם הוספת במה בגובה כ-1.0 מ' מפני מרפסת
 הגג לצורך סידור אזור עם בריכה וג'קוזי לאורך מרפסת הגג עם מדרגות והגבהת חלקי המעקה בכ-1.0 מ' נוספים
 לצורך הסתרת הבניה בבניין קיים למגורים בן 7 ובנייה חלקית על הגג קומות מעל 2 קומות מרתף וסה"כ 55
 יח"ד.

* לפי בדיקת מחלקת הפיקוח, הבניה נבנתה בפועל שלא כדין.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-02 מתאריך 05/08/2026

לאשר את הבקשה לסידור אזור לבריכת שחיה וג'קוזי במרפסת הגג הסמוכה לדירה בקומה העליונה בבניין
 קיים למגורים בן 7 ובנייה חלקית על הגג, קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 55 יח"ד, כהקלה ל:
 - בניית בריכה וג'קוזי במרפסת גג של קומה 7.

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	פירוק חלקי הבמה המסומנים להריסה במפרט הבקשה לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
2	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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