

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0015-26-2 תאריך: 26/08/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי דיסטניק, 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	-25 0463	-0041 035	בני ברק 33	אלייד נדל"ן בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	-25 0399	-0374 036	הרכבת 36	סלע שובל בראל בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	8
3	-25 0400	-0384 005	הגר"א 5	בונלי בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	14
4	-25 1456	-0985 018	ברודצקי 18	הללי עוזני שפושניק	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	19
5	-25 0723	-0925 016	נמירובר 16	אמיר אבי יצחק	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	22
6	-22 2020	-0985 064	ברודצקי 64	ברודצקי אורבן בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	25
7	-24 1268	-2070 015	אלמגור 15	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	28
8	-26 0709	-0197 043	שדרות נורדאו 43	אריה קצב	שינויים חידוש היתר	34
9	-24 1835	-0060 021	יוחנן הסנדלר 21	אפרים עציוני	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	36
10	-25 1070	-0193 100	ארלוזורוב 100	ק.ש. יזום ופיתוח	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	40
11	-26 0694	-0010 007	מונטיפיורי 7	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	42
12	-25 0927	-0006 111	יהודה הלוי 111	החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירו)	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	44
13	-26 0486	-0076 022	חיות פרץ 22	אבנר טפר בנינים בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	48
14	-24 1359	-0081 013	המכבי 13	מן המכבי בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	52
15	-25	-0194	ז'בוטינסקי 112	רם מוגרבי	בניה חדשה בנייה חדשה	56

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
	1239	112		ארדיטי 147	תמ"א 38	
16	-24 0177	-0025 236	בן יהודה 236	בן-שלום יהודה 236 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	58
17	-24 1785	-0130 013	רבינוביץ שפ"ר 13	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	62
18	-24 1826	-0130 015	רבינוביץ שפ"ר 15	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	70
19	-26 0670	-0045 015 א	לבונטין 15א	יובל גטניו	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	78
20	-25 0639	-4043 010	רצון 10	דובי יפה עזרא	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	80
21	-24 1583	-0761 009	ניר עם 9	יוסף משולם	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	83
22	-22 1670	-0513 022	שדרות יהודית 22	אבי שמר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	87
23	-25 0021	-0041 014	בני ברק 14	חן מנדרין בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	89
24	-25 0294	-3059 029	שבטי ישראל 17	מצלאוי חברה לבנין בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	91
25	-25 0305	-3001 001	שדרות ירושלים 1	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	תוספות בניה בריכת שחיה	94
26	-24 0595	-0039 008	יסוד המעלה 8	טובי גרש	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	96
27	-24 1322	-0414 120	דרך שלמה 120	מיכאל בורוכוב	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	99
28	-24 0039	-0033 003	וולפסון 3	אורה שאוליאן	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	102
29	-26 0415	-3070 005	הלוי משה 5	נירה קניגל	שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	105
30	-24 1506	-0172 006	מזרחי 6	נתן חכים	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	107
31	-24 0596	-0173 015	קישון אפרים 15	שרי מלץ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	110
32	-24 0352	-0177 001	סמטת השוק 21	יצחק טרכטנגוט	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	113
33	-23 0014	-0003 067	נחלת בנימין 67	מ.י.מ 24 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	114

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0015-26-2 תאריך: 26/08/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו 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	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש 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 לממ וסגן ראש העירייה	

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

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני ברק 33, הגר"א 17, הגר"א 17

6894/64	גוש/חלקה	25-0463	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	02/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0041-035	תיק בניין
3,373.00	שטח	23-02366	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלייד נדל"ן בע"מ
 ששת הימים 30, בני ברק 5120261

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

1. הקמת שש קומות מרתף (המשותפות עבור כל המתחם – בקשות מקבילות) המכילות בחלקה הנידונה:

- בקומת מרתף (6-):**
 14 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים בחלל כפול, חדרי משאבות בחלל כפול, חדרי חשמל, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין מס. שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים.
- בקומת מרתף (5-):**
 13 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, פירי מערכות, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים.
- בקומת מרתף (4-):**
 15 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, פירי מערכות, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, ומבואה המכילה מעלית משא לשירות המסחר.
- בקומת מרתף (3-):**
 13 מחסנים דירתיים, מחסן אחד למסחר, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, מבואה המכילה מעלית עבור שמונה נוסעים לשימוש לתעסוקה, חדרי חשמל, חדר תקשורת, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, ומבואה המכילה מעלית משא לשירות המסחר.
- בקומת מרתף (2-): (בחלקה בחלל כפול):**
 20 מחסנים דירתיים, חניה תפעולית, חדר טרנספורמציה, חדר מגופים, חדר מונים, חדר אשפה גושית

עיר ללא הפסקה

למגורים, חדרי שנאים, חדר גנרטור חירום, חדר סולר, חדר אשפה למסחר, מחסן עבור מבנה ציבור כולל מרחב מוגן עם גישה דרך מעלית ומבואה נפרדת, חדר אשפה נוסף למסחר עם מעלית פינוי אשפה, חדר דחסניות, חדר פנאומטי, חדר דחסן קרטונים, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למבנה ציבור וחדר אשפה למבנה תעסוקה, חדר טרנספורמציה של חברת החשמל, חדרי מונים, חדרי שנאים, חדרי גנרטור וחדרים טכניים.

• בקומת מרתף חלקית (1-):

15 מחסנים דירתיים, חדר כבלים של חברת החשמל, חדר מגופים, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, מקומות חניה עבור אופניים עם גישה דרך רמפה ייעודית לאופניים, מלתחות גברים ומלתחות נשים, מעלית משא למסחר ופירים טכניים.

2. הקמת בניין חדש (בניין מספר אחד בקרן הרחובות הגר"א ובני ברק, תא שטח 100A) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 20 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 148 יחידות דיור, המכיל:

• בקומת קרקע (עבור מסחר):

רמפה דו-סטריית עבור ירידה למרתפי חניה בתכנית הקומה, רמפת כניסה לאופניים, לובי כניסה עבור משרדים המכיל מעלית, מדרגות ומבואה, מבואה ומעלית לפינוי אשפה, שתי יחידות עבור מסחר, לובי כניסה למגורים המכיל מבואה, חדר דואר, ארונות שירות למערכות משותפות, וגרעין המכיל חדר מדרגות, שלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, ומרחב מוגן עבור המסחר.

• בקומה ראשונה (עבור מגורים, מבנה ציבור ותעסוקה):

משרד המכיל מרחב מוגן, שירותים, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס העליון בקומה השנייה, מעלית פנימית עבור שמונה נוסעים וחללי עבודה, מרחב מוגן קומתי, גישה לקומה דרך חדר מדרגות כללי בלבד, אחסנה עבור מבנה ציבור, מטבחון וחדר הנהלה למבנה ציבור, חדרי שירותים, מעבר לבניין מספר שתיים, ומפלס תחתון עבור ארבע יחידות דיור בקומה מעל (ללא גישה בקומה זו).

• בקומה שנייה (מגורים ותעסוקה):

מפלס עליון עבור משרדים המכיל מטבחון, חדרי ישיבות, שירותים וחלל עבודה משותף. גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, שלוש מעליות, חדר אשפה עם שוט אשפה, ארון דוודים, שני מרחבים מוגנים קומתיים נפרדים המשרתים שש יחידות דיור בקומה – מתוכן ארבע יחידות דיור הן דירות דופלקס עם מפלס תחתון בקומה שמתחת. לכל יחידה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.

• בקומות שלוש עד ארבע-עשרה (מגורים):

שני מרחבים מוגנים קומתיים המשרתים תשע יחידות דיור בכל קומה (108 יחידות דיור בסך הכול), כל אחת עם מרפסות בולטות פתוחות ומקורות.

• בקומות חמש-עשרה עד תשע-עשרה (מגורים):

שני מרחבים מוגנים קומתיים המשרתים שש יחידות דיור בכל קומה (42 יחידות דיור בסך הכול), כל אחת עם מרפסות בולטות פתוחות ומקורות.

• בקומה עשרים (מגורים):

מרחב מוגן קומתי אחד המשרת ארבע יחידות דיור בקומה, המכילות:
o שתי יחידות דיור עם מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון.
o שתי יחידות דיור עם מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ובריכת שחייה פרטית המקורה בחלקה.

• בקומה עשרים ואחת (קומה טכנית):

מאגרי מים, חדר משאבות, וגג טכני משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי

• לכל גובה קומות הבניין: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 3 מעליות, חדר אשפה עם שוט אשפה, ארון דוודים ופירים משותפים למערכות טכניות;

3. הקמת בניין חדש (בניין מספר 2, חזית לרחוב הרכבת) לייעודים של מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור – בניין בן 28 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור, וקומת גג טכנית. הבניין מכיל:

- **בקומת קרקע (מסחר ומבנה ציבור):**
 מבואת כניסה עבור מבנה ציבור הכוללת משרדים, חדרי ישיבות, חדרי שירותים, חלל רב-תכליתי, מרחב מוגן קומתי, גרעין הכולל חדר מדרגות ושלוש מעליות נפרדות.
 יחידה אחת למסחר הכוללת מעלית לפינוי אשפה.
 מסדרון מילוט עם גרם מדרגות מהמרתף וחדרים טכניים.
 לובי כניסה למשרדים הכולל חלל פתוח ומרחב מוגן קומתי.
בקומת בייניים:
 מרחב מוגן קומתי עבור מבנה ציבור עם מבואה ומחסן עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
- **בקומה ראשונה (מבנה ציבור):**
 שטח ציבורי בכל הקומה, המחובר ברצף בינוי לשטח הציבורי בקומה הראשונה של בניין מס' 1.
 כוללת שני מרחבים מוגנים קומתיים, חדרים רב-תכליתיים, אולמות שיקום, מטבח ומטבחון, שירותים, מחסן, מרחב מוגן קומתי, מעלית משא ושתי מעליות נוסעים (8 נוסעים כל אחת), עם גישה מגרם מדרגות ראשי של הבניין.
- **בקומות 2 עד 26 (משרדים):**
 חלל פתוח עבור משרדים.
- **בקומה חלקית 27 (משרדים):**
 חלל פתוח עבור משרדים ומרפסת גג לא מקורה.
- **בקומת גג טכנית:**
 קומה עבור מערכות טכניות משותפות לתפקוד הבניין, לרבות מאגרי מים, חדרי משאבות, חדר חשמל, חדר תקשורת, עם גישה מחדר מדרגות כללי.
- **לכל גובה הבניין:**
 גרעין הכולל חדרים טכניים, מבואה, ועשר מעליות (עבור 24 נוסעים כל אחת) עם עצירה בקומות 2 עד 27. בנוסף, שתי מעליות נוספות (עבור 12 ו-13 נוסעים) עם תחנות עצירה בכל קומות המרתף. שני מרחבים מוגנים קומתיים נפרדים, שירותי גברים, שירותי נשים וחדר חשמל.

על המגרש: זיקות הנאה למעבר הציבור בן המבנים ולאורך החזית המסחרית לרחוב הגר"א נטיעות ופיתוח שטח;

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015-2 מתאריך 26/08/2026

- 1, **לאשר את הבקשה עבור:**
 - הקמת 6 קומות מרתף משותף (עבור כל המתחם - בקשות מקבילות)
 - הקמת בניין חדש (בניין מספר אחד בקרן הרחובות הגר"א ובני ברק, תא שטח 100A) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 20 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 148 יחידות דיור
 - הקמת בניין חדש (בניין מספר 2, חזית לרחוב הרכבת) לייעודים של מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור בניין בן 28 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור, וקומת גג טכנית.
 - בחריגה מתמחיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון.
- **כולל ההקלות הבאות ::**
 - הגדלת תכסית הבניה מ 60% ל 75%.
 - הגדלת תכסית קומת הגג בבניין למשרדים מספר 2 מ 75% המותרים ל 76.5%.
 - הגבהת בניין 1 ב 12.5 מ' לגובה של 85.5 מ' במקום 73.1 מ'

- תוספת 3 קומות למגורים מעבר ל 19 קומות מותרות
- הגבהת קומת הקרקע מ 6.00 מ' מותרים ל 6.80 מ'
- הגבהת קומה למבנה ציבור מ 3.50 מ' מותרים ל 4.50 מ'
- הגבהת קומת הגג בבנין 1 מ 4.00 מ' המותרים ל 4.50 מ'
- הגבהת קומת הגג הטכני בבנין 2 מ 6.00 מ' המותרים ל 8.00 מ'
- הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר וממוצע 14 מ"ר
- הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן לאחר בחינת ההתנגדות שהוגשה, עולה כי אין בה ממש המצדיק את דחיית ההקלות המבוקשות. לא נמצא כי ההקלות פוגעות או משפיעות באופן תכנוני או תפקודי על הבנין שבמגרש המתנגד, אשר נמצא בשלבי בנייה על פי היתר תקף לבית מלון. יודגש כי במסגרת אותו היתר אושרו למתנגד הקלות רבות, לרבות הגדלת מספר הקומות, תוספות בנייה, ניוז שטחים מתת-קרקע לעל-קרקע וצמצום חזית מסחרית. לפיכך, אין מקום להתנגד להקלות זהות המבוקשות כעת, שעה שהמתנגד עצמו עשה בהן שימוש. לגופו של עניין, ההקלות המבוקשות אינן מהוות שינוי מהותי מהוראות התב"ע, ותואמות את תוכנית העיצוב והעבודה של צוותי התכנון ועורך הבקשה, אשר נועדו לייצר תכנון מיטבי ומרחב ציבורי איכותי לטובת השכונה והמבנים הסובבים. לאור כל האמור, אין הצדקה תכנונית או משפטית שלא לאשר את ההקלות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	אישור רשות הכבאות
5	יש לקבל את אישור אדריכל העיר בנושאים הבאים: 1. חזיתות- מיקומם הסופי של הפתחים במגדלים, דבר שלא משפיע על קומת הקרקע. 2. חומרי גמר לאישור אדריכל העיר- חזיתות המבנה כולל מעקות, רמפת האופניים, ריצוף המרחב הפנימי בזיקת הנאה. 3. ריצוף המדרכה ימשיך עד לחזית כל המבנים כולל בתחום הקולונדה ו/או אזור מקורה. 4. עדכון תכנית הפיתוח להתערבות בהתאם להנחיות שפ"ע והתאמה לסכמת החלחול של תכנית העיצוב. 5. התאמה לתכנית העיצוב מבחינת ארונות תשתית ומערכות (גמל מים וכו').
6	1) חתימת על חוזה הקמה. 2) הסדרת הנושא הנכסי ביחס לתכנון הבניה ביעוד תעסוקה בתחום החלק המיועד להפקעה ביעוד דרך לכיוון רחוב בני ברק. 3) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 4) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - בתכנון שוחת ביוב בשטח זיקת הנאה חתימה על כתב התחייבות ייעודי 5) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

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	הסכם הקמה יכלול בקרה על תכנון עם מערכות נפרדות מהמבנה הסחיר, לרבות מים, ביוב, חשמל,

#	תנאי
	מיזוג אויר, למעט כניסות ויציאות לחניון שיהיו משותפות ולמעט המערכות שיהיו משותפות למבנה הסחיר ולשטחי הציבור: 1. גנרטור חירום. 2. מאגר מים. 3. אחר כמופיע בהסכם ההקמה
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	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
7	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (3) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל (4) שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	מפרט שימור עצים בוגרים מ 02/21 של דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 מ ² .
12	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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה ההקמה
7	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
8	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
9	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
10	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה ההקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת

#	תנאי
	ערכות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. (4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. (5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
11	אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').
12	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.
13	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
14	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
15	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
16	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
17	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
18	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצעה בשלבים לפי תאי השטח ובתנאי שיישמרו זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפסלים רציף. כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי תבצענה באמצעות שתי רמפות: א. רמפה תפעולית במתחם בני ברק 100A רמפה תפעולית זו תשמש את כל המתחם כולו ותיבנה כאשר מתחם זה ימומש - כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 1). במידה והרמפה התפעולית בתא שטח 100A לא תמומש בשלב הראשון: פתרון פינוי אשפה תת קרקעי, יהיה בהתאם לדרישות אגף התברואה העירוני, בוועדה המקומית. ב. רמפה שאינה תפעולית המיועדת לרכב פרטי במתחם סלומון 102/או הגר"א 100A - הראשון מבניהם שייבנה: כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 2). במידה ובניית מתחם הגר"א (101A) תקדים את בניית מתחם סלומון (102), תבוטל הרמפה שנבנתה במתחם הגר"א (101A).
3	אישור רשות הכבאות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
7	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
8	6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס: א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח. ב.

#	תנאי
	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בכל תא שטח. ג. רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה בכל תא שטח. ד. פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בכל תא שטח.
9	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
10	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
11	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
12	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראות דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
13	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
14	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרכבת 36, סלומון 28

6894/66	גוש/חלקה	25-0399	בקשה מספר
	שכונה	23/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0374-036	תיק בניין
2,384.00	שטח	23-01967	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סלע שובל בראל בע"מ
 אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

1. הקמת שש קומות מרתף (המשותפות עבור כל המתחם – בקשות מקבילות) המכילות בחלקה הנידונה:

- **בקומת מרתף (6-):**
 4 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדרי משאבות בכלל כפול, חדרים טכניים , גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **בקומת מרתף (5-):**
 4 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **בקומת מרתף (4-):**
 10 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדר משאבות, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **בקומת מרתף (3-):**
 9 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדר משאבות, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **בקומת מרתף (2-) (בחלקה בחלל כפול):**
 2 מחסנים דירתיים חניות לכלי רכב פרטיים, 2 ח. אשפה למסחר, 2 מעליות אשפה, חדר דחסניות, חדר מפריד שומן, חדר פנאומטי, חדר דחסן קרטונים, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למבנה ציבור וחדר אשפה למבנה תעסוקה, חדר חשמל טראפו לחברת חשמל, חדר מונים, חדרי שנאים, חדרי גנרטור, גרעין

עיר ללא הפסקה

- עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים, מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- בקומת מרתף חלקית (1-):**
- מחסן דירתי אחד, חדר כבלים של חברת החשמל, חדרי מפריד שומן, חדרים טכניים, חניות עבור אופניים עם גישה דרך רמפה ייעודית לאופניים, מלתחות גברים ומלתחות נשים, מבואה תפעולית ומעלית משא, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים, מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
 - 2. הקמת בניין חדש (בניין מספר ארבע הגובל ברחוב הרכבת מצפון, תא שטח 102) לתעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 23 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר המכיל:
 - בקומת קרקע (קומה מסחרית):** 3 יחידות נפרדות למסחר מתוכן 2 יחידות מכילות אחסנה ואחת מהן ממ"ק למסחר, לובי כניסה מערבי למבנה משרדים מרחוב הרכבת המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לקומה מעל, גרעין המכיל חדר מדרגות, 5 מעליות כל אחת עבור 21 נוסעים, 2 מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים, מבואה למעלית אשפה ומעלית אשפה, חדר תקשורת ופירים טכניים, לובי עבור מבנה ציבור מרחוב הרכבת המכיל חדר מדרגות, מבואה ומעלית אחת עבור 8 נוסעים, ומרכז קהילתי המכיל חלל פתוח מטבחון וחדר שירותים עם כניסה מחצר פנימית;
 - בקומה 1 (מבנה ציבור):** חדרי טיפולים, חדרי הדרכה וחוגים, חדרי הנהלה, חדר ועדות, ממ"ק, אשכול שירותי גברים, שירותי נשים ושירותים נגישים, משחקה, מטבחון, חדרי דיונים, מדרגות פנימיות לחיבור לקומת קרקע וחדרי מדרגות מוגנים נפרדים ומעלית אחת עבור 8 נוסעים;
 - בקומות 2 (תעסוקה):** חלל פתוח עבור משרדים ומרפסת גג לא מקורה;
 - בקומות 3-22 (תעסוקה):** חלל פתוח עבור משרדים;
 - בקומה 23 (גג טכני):** מאגרי מים וחדר משאבות, פירי מעליות עם גישה מחדר מדרגות כללי.
 - לכל גובה קומות הבניין:** פירי תשתיות גרעין המכיל מדרגות, ממ"ק, אשכול חדרי שירותים, גברים נשים ושירותים נגישים ומעליות.
 - 3. הקמת בניין חדש (בניין מספר חמש הגובל ברחוב הרכבת מצפון, תא שטח 102) למגורים ומסחר – בן 15 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר עבור 105 יחידות דיור סך הכל המכיל:
 - בקומת הקרקע:** רמפה לכלי רכב לגישה למרתפי חניה, רמפה עבור אופניים לגישה למרתפי חניה, 2 יחידות למסחר אחת מכילה ממ"מ, לובי כניסה למגורים, מבואה ומעלית אשפה, וגרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות עבור 10 נוסעים ומעלית אחת עבור 15 נוסעים;
 - לגובה כל קומות הבניין:** גרעין המכיל ממ"מ המשרת את כל הדירות בקומה, חדר אפה עם שוט אשפה חדר מדרגות מבואה קומתית, ארונות טכניים לתפקוד הבניין, 2 מעליות עבור 10 נוסעים ומעלית עבור 15 נוסעים;
 - בקומות 1-8:** 8 יחידות דיור בקומה (סה"כ 64 יחידות דיור), כל יחידת דיור מכיל המרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 9-13:** 7 יחידות דיור בקומה (סה"כ 35 יחידות דיור), כל יחידת דיור מכיל המרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 14:** 4 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכיל המרפסת בולטת פתוחה ומקורה, יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד;
 - בקומת גג חלקית (קומה 15):** 2 יחידות דיור המכילות כל אחת ממ"ד, בריכת שחיה פרטית לא מקורה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג טכנית (16):** גג טכני משותף עבור מאגרי מים, קולטי שמש ומעביר עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- על המגרש:** פיתוח שטח, זיקות הנאה, נטיעות, חניית אופניים והפקעות;

החלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לאשר את הבקשה עבור הקמת שש קומות מרתף והקמת בניין חדש לתעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 23 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר והקמת בניין חדש למגורים ומסחר – בן 15 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר עבור 105 יחידות דיור סך הכל. חריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון

2. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת עמודים אלמנטים דקורטיבים במרפסות.
- הגבהת גובה קומה ציבורית מ 3.80 מ' המותרים התקפה ל 4.50 מ'
- הגבהת גובה קומה שניה מ 3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'
- הגבהת גובה בניין 5 למגורים מ 62 מ' מותרים ל 65.5 מ' מבוקשים.
- הגדלת תכסית הגג בבניין 5 למגורים מ 65% מותרים ל 67.4% המבוקשים.
- הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות.
- הגבהת גובה קומת הגג מ 3.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'
- הקמת בריכות פרטיות במרפסות הגג
- הגבהת גובה קומת קרקע מ-6 מ' כנקבע בתכנית התקפה עד ל 7 מ' המבוקשים

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חדר טרפו ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.
5	(1) חתימת על חוזה הקמה. (2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. (3) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - במידה ויש שוחת ביקורת בזיקת הנאה יש לחתום על כתב התחייבות ייעודי (4) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד

#	תנאי
	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	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
5	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
6	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (3) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש (תואם עם חיים גבריאל), בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
10	מפרט שימור/העתקה עצים בוגרים מ 02/21 של דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	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	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
6	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישור. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
7	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
8	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
9	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. (4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. (5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. (6) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

#	תנאי
10	אפשרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').
11	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.
12	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
13	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
14	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
15	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
16	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
17	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
6	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.
7	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח.
8	רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה בכל תא שטח.
9	פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בכל תא שטח.
10	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
13	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3)

#	תנאי
	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
14	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
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
17	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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגר"א 5, הגר"א 7

6894/65	גוש/חלקה	25-0400	בקשה מספר
	שכונה	23/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0384-005	תיק בניין
2,100.00	שטח	23-02336	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בונלי בע"מ
 הרכבת 42, תל אביב - יפו 6777008

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

- הקמת 6 קומות מרתף (המשותפות עבור כל המתחם - בקשות מקבילות) המכילות בחלקה הנידונה:
 - בקומת מרתף (-6):**

12 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדרי משאבות בחלל כפול, חדרים טכניים וגרעין עבור בניין שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ו-3 מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית לפיר מעלית משא (ללא תחנת עצירה בקומה).
 - בקומת מרתף (-5):**

12 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, וגרעין עבור בניין שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.
 - בקומת מרתף (-4):**

12 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדר חשמל, חדרים טכניים וגרעין עבור בניין שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.
 - בקומת מרתף (-3):**

11 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדר חשמל, חדרים טכניים וגרעין עבור בניין שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.
 - בקומת מרתף (-2) (בחלקה בחלל כפול):**

11 מחסנים דירתיים, חניות, מחסן עבור מבנה ציבור כולל ממ"מ, שני חדרי אשפה למסחר עם מעלית פינוי אשפה, חדר דחסניות, חדר פנאומטי, חדר דחסן קרטונים, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למבנה ציבור וחדר אשפה למבנה תעסוקה, חדר טראפ, חדר מונים, חדרי שנאים, חדרי גנרטור, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת;

עיר ללא הפסקה

- **בקומת מרתף חלקית (1-):**
 - 6 מחסנים דירתיים, חדר כבלים של חברת החשמל, חדר מגופים, חדרים טכניים חניות עבור אופניים עם גישה דרך רמפה ייעודית לאופניים, מלתחות גברים ומלתחות נשים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.
 - 2. הקמת בניין חדש (בניין מספר שלוש הגובל ברחוב הרכבת מצפון, תא שטח 101A, 100B, 200) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 33 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 118 יחידות דיור, המכיל:
 - **בקומת קרקע (עבור מסחר):**
 - מבואת כניסה עבור מבנה ציבור המכילה משרדי קבלה, פיר מעליות פנימיות עבור 2 מעליות כל אחת עבור 8 נוסעים, מבואת כניסה למגורים המכילה לובי ו-3 מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואת כניסה תפעולית עם גישה לחדר חשמל ומעליות פינוי אשפה, מבואת כניסה עבור משרדים המכילה גרעין מדרגות, 6 מעליות לשימוש המשרדים כל אחת עבור 24 נוסעים, 2 מעליות עבור גישה למרתפי החנייה כל מעלית עבור 17 נוסעים ו-4 יחידות עבור מסחר אחת מהן מכילה ומרחב מוגן עבור המסחר, מחסן משותף עבור 2 יחידות למסחר;
 - **בקומה ראשונה (עבור מבנה ציבור):**
 - מ"ק, שרותים, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומת הקרקע, 2 מעליות פנימיות, ספריה ציבורית, חדר כושר ציבורי, חדרי סטודיו, חדרי מערכות, משחקה, בית קפה;
 - **בקומה שנייה (משרדים ותעסוקה):**
 - חלל פתוח עבור משרדים, מרפסת גג המכילה בריכת שחייה משותפת המקורה בחלקה ע"י פרגולות;
 - **בקומות 3 עד 20 (משרדים):**
 - חלל פתוח עבור משרדים
 - **בקומות עשרים ואחת (קומה טכנית):** קומה טכנית עבור מערכות משותפות לתפקוד הבניין ללא תחנות עצירה בקומה זאת;
 - **בקומות 22 ו-31 (מגורים):**
 - מרחב מוגן קומתי אחד המשרת אחת עשר יחידות דיור בקומה (סך הכל 110 יחידות דיור), המכילות:
 - כל יח"ד מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה ופתרון כביסה.
 - **בקומה 32 (מגורים):**
 - מרחב מוגן קומתי אחד המשרת שש יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יח"ד מכילה מרפסת פתוחה ומקורה ופתרון כביסה.
 - **בקומה 33 (מגורים):** מרחב מוגן קומתי אחד המשרת יחידות דיור אחת מתוך 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה ובריכת שחייה פרטית המקורה בחלקה;
 - יח"ד שניה עם מרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה ובריכת שחייה פרטית המקורה בחלקה;
 - **בקומה 34 (קומה טכנית):**
 - מאגרי מים, חדר משאבות, וגג טכני משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי
 - **לכל גובה קומות המגורים בבניין:** גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 3 מעליות, חדר אשפה עם שוט אשפה, ארון דוודים ופירים משותפים למערכות טכניות;
3. הקמת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) בתא שטח 100B ופיתוח שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בתא שטח 200.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015-2 מתאריך 26/08/2026

לאשר את הבקשה עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף והקמת בניין חדש (בניין מס. 3 במרכז המתחם הפונה לרח' הגר"א ולרח' הרכבת) לתעסוקה מגורים, מבנה ציבור ומסחר בן 33 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע למסחר עבור 112 יח"ד סך הכל, הקמת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) ושטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בחריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה הבניין מ 143 מ' המותרים ל 147.75 מ' ;
- הגבהת גובה קומת משרדים מ 4.00 מ' המותרים ל 6.00 מ' ;
- הגבהת גובה קומה 1 מ 3.80 מ' המותרים ל 4.50 מ' ;
- הגבהת קומת הקרקע מ 6.00 מ' המותרים ל 6.15 מ' ;
- הגבהת קומת הגג מ 3.50 מ' המותרים ל 4.00 מ' ;
- הגבהת גובה קומה 2 מ 3.80 מ' המותרים ל 6.00 מ' ;
- הגדלת התכסית מ 60% המותרים ל 66.6%
- הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר ;
- הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות
- הקמת בריכת שחיה משותפת לשימוש משרדים
- הגבהת קומת הגג הטכני מ 6.00 מ' המותרים ל 8.00 מ' ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	צובר גז - ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
6	1) חתימת על חוזה הקמה. 2) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - במידה ומתוכננת שוחת ביוב בזיקת הנאה יש לחתום על כתב התחייבות ייעודי 3. הגשת תצהיר מהנדס לנושא הבריכה המתוכננת מעל המבנה הציבורי. 4. אישור הפרטים ותוכנית האיטום ע"י גורם מקצועי מטעם העירייה שיתוכננו ע"י יועץ מומחה מטעם היזם. 5. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה, לתכניות סופיות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	היתר בניה יצא בהינף יד עבור 3 בקשות במתחם בקשה 25-0463 , בקשה 25-0400 ובקשה 25-0399.
3	מרתפים יבנו ביחד בהתאם להוראות התב"ע עבור 3 בקשות במתחם בקשה 25-0463 , בקשה 25-0400 ובקשה 25-0399.
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.

#	תנאי
5	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	מפרט שימור עצים בוגרים מ 02/21 של דורן לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. (4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. (5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. (6) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
6	אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	תנאי
12	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
13	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
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	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
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) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראות דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 18, גרונימן 1

6769/58	גוש/חלקה	25-1456	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	18/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0985-018	תיק בניין
7,474.00	שטח	24-01505	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הללי עוזני שפושניק
 ברודצקי 18, תל אביב - יפו 6905129 מיכאל שפושניק
 ברודצקי 18, תל אביב - יפו 6905129

עורך הבקשה

איתן גורן
 יפה נוף 4, תל אביב - יפו 6228802

מהות הבקשה

הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המערבי (פרט לרצפתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד, בניית גג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה, מעל מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 2 כניסות 8 יח"ד. הבקשה כוללת הגבהת ריצפת הדירה כלפי מפלס הפודסט בחדר המדרגות המשותף ב-0.20 מ' והגבהת חצי הפודסט ב-0.17 מ', ובקומת הגג מוצע ניצול חלל הגג מעל מחצית של חדר המדרגות הכללי, עבור חדר שירותים והסדרת מקום דוד עבור שכנים (לא הוצגה גישה למקום הדוד). על המגרש: הריסת גדרות פנימיות שנבנו ללא היתר, ביטול קו ביוב הקיים מתחת להרחבה מבוקשת והסדרת קו ביוב חדש במרווח הקדמי-הצפוני.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המערבי (פרט לרצפתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד, בניית גג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה, מעל מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 2 כניסות 8 יח"ד כולל הגבהת רצפת הדירה כלפי מפלס הפודסט בחדר המדרגות המשותף והגבהת חצי הפודסט, ובקומת ניצול חלל הגג מעל מחצית של חדר המדרגות הכללי וסדרת בשטח זה חדר שירותים ומקום עבור דוד של שכנים, הריסת גדרות פנימיות שנבנו ללא היתר, ביטול קו ביוב הקיים מתחת להרחבה מבוקשת והסדרת קו ביוב חדש במרווח הקדמי-הצפוני, כולל הקלות הבאות:
 - הקלה לבניה שלא ברצף, הרחבת דירה בקומה א' מעל דירה לא מורחבת בקומת הקרקע מעל המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית;

עיר ללא הפסקה

- הקלה יחסית של עד 6% (11.47 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים, 4.21 מ"ר ;
- הקלה להרחבת דירה בקומת הקרקע כולל בנית ממ"ד מעבר לקו בניין הקדמי לרחוב ברודצקי, בחריגה של 1.30 מ' מקו הרחבה של 2.70 מ' המותרים (עד 4 מ').
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור מי אביבים לגבי שינו טווח קו ביוב במרווח הקדמי - הצפוני לרח' ברודצקי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 7/4/25 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ30.12.24 של ליאור רחמני יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,964.5 ₪.
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	הריסת הגדרות המועדים להריסה והמסומנים בצבע צהוב במפרט בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

עיר ללא הפסקה

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.**

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נמירובר 16

6638/558	גוש/חלקה	25-0723	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	06/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0925-016	תיק בניין
784.00	שטח	23-02435	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר אבי יצחק
 נמירובר 16, תל אביב - יפו 6971316
 נמירובר 16, תל אביב - יפו 6971316

עורך הבקשה

מיטל נחמיאס
 קהילת לודג' 52, תל אביב - יפו 6970683

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בבניין בקיר משותף, בן 2 קומות, במחצית המגרש הדרומי, כולל תוספת חדר יציאה אל הגג, השינויים כוללים:
 בקומת הקרקע וקומה א': שינויים פנימיים סגירת מרפסת פתוחה ותוספת מעלית בתחום פטיו פתוח לשמיים בקיר משותף.
 בעליית הגג הסדרת חדר עם שרותים ומרפסת גג.
 בין מפלסי הבניין קומת קרקע - עליית גג הסדרת מעלית בתחום פטיו פתוח לשמיים.
 על המגרש: הסדרת גדר בגבול המגרש הקדמי עם שער חשמלי לכניסת רכבים, פילרים, קירוי קל מעל 2 מקומות חניה קיימים, בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי דרומי, פיתוח שטח, עקירה ושימור עצים.
 כ"כ מבוקשת הריסת פרגולה וגדרות הפולשות אל שצ"פ מדרום מזרח ואל רחוב.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-26-2 מתאריך 26/08/2026

- לדחות את ההתנגדות, שכן, בריכת השחיה מוצגת בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש הדרומי ובמרחק של 4.60 מ' מבניין המתנגדת לאורך 1.5 מ' בלבד, בנוסף, חדר מכוונות לבריכה ממוקם תת קרקעית, ובמרחק של 5 מ' מגבול המגרש הצדדי, לאור האמור, אין מטרד כלפי השכנים.
- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בבניין בקיר משותף, בן 2 קומות, במחצית המגרש הדרומי, כולל תוספת חדר יציאה אל הגג, על המגרש בריכת שחיה לא מקורה,

עיר ללא הפסקה

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% המהווה 12.14 מ"ר לצורך שיפור תכנון. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הריסה של כל החורג לחלקות 567, 592, בגוש 6638 ביעוד דרך/שצ"פ בתכנית, בחתכים ובחזיתות. - ראה סעיף 2.6 בתיק המידע - אגף הנכסים
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	אישור רמ"י לבקשה להיתר או אישור סופי להעברת הזכויות לחוכרים בנכס.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,011 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 64

6649/282	גוש/חלקה	22-2020	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	11/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0985-064	תיק בניין
1,219.00	שטח	21-00326	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ברודצקי אורבן בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

עדנה מור
 אוכמנית (ב) 13 א, רמת אפעל*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.60, כמות יח"ד לתוספת: 10 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 33 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-8, שטח התוספת (מ"ר): 25.00
 צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

לאור פגיעת הטיל שספג הבניין במלחמת חרבות ברזל, ובשל הנסיבות המיוחדות, לאשר הגשה של תכנית מתוקנת הכוללת פתרון התחדשות העומד בדרישות הביטחון וכיבוי אש, תקנות החוק, וכל התוכניות וההנחיות העירוניות החלות על המגרש, בתוך פרק זמן של שנה בלבד מיום החלטת הוועדה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0015 מתאריך 30/08/2023

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, עבור 32 יח"ד, הכוללים:

בקומת הקרקע: מילוי קומת עמודים והסדרת 3 דירות כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, חדר גז וחדר חשמל, גמל מים בשטח קומת העמודים המפולשת. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד ומרפסת שמש לכל אחת מהדירות. הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים. תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65%, עבור 8 יח"ד. (4 יח"ד בקומה תשיעית ו-4 דופלקסים בקומה עשירית ובקומת הגג החלקית). הסדרת מרתף בעומק של 4 קומות עבור חניה אוטומטית וחדרים טכניים (במפלס העליון) עם גרם מדרגות נפרד עד למפלס התחתון. על המגרש: שינויים בפיתוח השטח, הקמת גדרות בגבולות המגרש, העתקת פילר חשמל לגבול המגרש הצדדי-צפוני בנסיגה של 1.0 מ' מרחוב ברודצקי, עקירות ונטיעות. לאחר השינויים מדובר בבניין בן 11.65 קומות עבור 43 יח"ד סה"כ.

לאשר את ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות כלפי החזית קדמית-דרומית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.17 מ'.
2. הבלטת מרפסות כלפי החזית האחורית-צפונית בשיעור של 2.0 מ' עבר לקו בניין מותר של 8.29 מ'.
3. בניית מתקן חניה בגובה של 3.0 מ' במרווח האחורי בשיעור של 2.5 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.29 מ'.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הכאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
3	תשלום אגרות והיטלים.
4	אישור תחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38 לכך שתכנון הקונסטרוקציה בבניין עומד בדרישות תקן 413/3 החדש, ובכל הדרישות הנוספות לפי חוות הדעת של עמי סייזוף מתאריך 11/08/2020
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יותקנו 2 מעליות שמידותיהן לפחות 90*95 ס"מ עם רוחב פתח 70 ס"מ לפחות בדופן הארוכה (לפי חוות הדעת של הנציבות לעניין פטור ממעלית נגישה).
3	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).

#	תנאי
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33476 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של אגף הנכסים על בניית גדר בגובה של 1.5 מ' בגבול המגרש עם השצ"פ (חלקה 544 בגוש 6649).
3	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.

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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלמגור 15

7321/17	גוש/חלקה	24-1268	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	10/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2070-015	תיק בניין
709.00	שטח	23-01887	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ
 הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
 הירקון 5א, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
 מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה) , מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור סה"כ הבניין מכיל:
 - בקומת מרתף (4-): חדר משאבות, 9 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת מרתף (3-): 2 מאגרי מים, 10 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת מרתף (2-): חדר עבור 19 אופניים, 11 מקומות חניה לכלי רכב, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת מרתף (1-): חדר מונים, חדר טראפז, 9 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר עבור 10 אופניים, גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות וארונות שירות למערכות משותפות ו 3 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד ויציאה לחצר פרטית;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות, מבואה קומתית וארונות שירות עבור מערכות משותפות;
 - בקומות 1-8 : 4 יחידות דיור בקומה (32 יחידות דיור סך הכל) כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 9 : מפלס תחתון של דירות הגג ו-2 יחידות דיור טריפלקסים עם מפלס עליון בקומות 10 ו 11 כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, יציאה למרפסות בולטות פתוחות ומקורות ומדרגות פנימיות לחיבור למפלסים מעל;

עיר ללא הפסקה

- **בקומה 10:** מפלס אמצעי של 2 דירות טריפלס בקומת הגג ומפלס עליון עבור 2 דירות דופלקס בקומה 10 מתחת ללא גישה מגרעין הבניין.
- **בקומת גג חלקית (קומה 11):** 2 יחידות דירות טריפלסים עם מפלסים תחתונים בקומה 9 ו 10 המכיל לכל דירה ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור בין מפלסים תחתונים בקומות 9 ו 10 ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון וברכת שחיה פרטית מקורה בחלקה בפרגולה;
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כלל המקורה בחלקו;
- **על המגרש:** רמפה חד סיטרית במרווח צידי צפוני לירידה למרתפי חניה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות וגדרות בגבולות המגרש;
- **חפירה ודיפון מוצעים עם עוגנים זמניים לכיוון חלקות גובלות.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לבטל בהחלטת הוועדה (מתאריך 12/02/2025) את תשלום קרן החניה לפתרון חלופי עבור 14.55 מקומות החניה החסרים, ובמקומו:
2. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 12/02/2025, לאשר את הבקשה עם הקלה נוספת: הקלה מתוכנית ח' וחישוב תקן חניה מופחת מ-54.55 מקומות חניה לרכב פרטי ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי, כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ-10.6.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,918 ₪.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל

#	תנאי
	מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בספר המקרקעין;
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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	הריסה בפועל של כל החורג.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	התקנת מערכת רמזורים בחניון.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

#	תנאי
	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: החלטה מספר: 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025
--

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא גובה הקומות וקווי הבניין לאור תיאום תכנון. כולל הקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.20 מ';
- תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע;
- הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות נפרדות במרפסות הגג עבור 2 יח"ד;

לאשר פתרון חלופי להסדר 14.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח';

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

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ10.6.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,918 ₪.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	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.
7	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בספר המקרקעין;
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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	הריסה בפועל של כל החורג.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	התקנת מערכת רמזורים בחניון.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

#	תנאי
	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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 43, יחזקאל 1

6959/84	גוש/חלקה	26-0709	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/08/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0197-043	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אריה קצב
 שלמה המלך 25, תל אביב - יפו 6437810

עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס
 ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 20-0460 שניתן בתאריך 07.09.2020 ל:
 חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות המכיל 3 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 07.09.2020 ותוקפו ל 3- שנים עד לתאריך 07.09.2023.
 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 23-0929 מתאריך 07.09.2023 עד לתאריך 07.09.2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט ונסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: "לצערנו, בשנים האחרונות לא הצלחנו להתחיל בביצוע העבודות בשל נסיבות חריגות שלא היו בשליטתנו. המלחמה שנמשכה כמעט 3 שנים יצרה חוסר וודאות גדול במדינה ובענף הבניה שהשפיעה קשות על הפרויקט.

היו קשיים בגיוס כוח אדם וקבלנים, עלויות הבניה שעלו בצורה משמעותית, ובנוסף גרמו לעיכוב בקבלת מקורות המימון שתכננו להסתמך על זה.

בנוסף לכך, התמודדנו בתקופה זו גם עם קשיים אישיים שלא אפשרו לנו לקדם את הפרויקט. מבקשים מכם להתחשב בנסיבות החריגות של השנים האחרונות ולאפשר לנו להשלים את הפרויקט."

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, ולאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בתאריך 21.05.2014, 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."

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 07.09.2025 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 ליום 07.09.2028.

כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי 20-0460 שניתן מתאריך 07.09.2020 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 07.09.2025 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 07.09.2028, 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 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.

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יוחנן הסנדלר 21

6933/13	גוש/חלקה	24-1835	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0060-021	תיק בניין
576.00	שטח	22-02320	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צבי בירנבוים
גרניט 4, שערי תקווה 4481000 אפרים עציוני
ויתקין 28, תל אביב - יפו 6347430

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

הריסת המבנה הקיים בן 2 קומות (כולל קומת הקרקע) מעל קומת מרתף, אשר חיזוקו נדרש מכח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד הכולל: בכל הקומות מלווה גרעין מדרגות ומעלית משותפים .
במרתפים: 15 חניות וחניית נכים, 3 חניות אופנוע , חדר טרפו, חדרי חשמל וכבילה , חדר משאבות , מאגרי מים ו-2 מחסנים דירתיים.
בקומת הכניסה: מבואת כניסה , חדר אשפה ונישת גז, חדר אופניים ו-2 דירות גן עם חצר צמודה .
בקומות הטיפוסיות א'-ד': שלוש דירות בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה , דירות הפונות לחזית קדמית ועורפית עם יציאה למרפסת גזוזטראה.
בקומה ה': 2 דירות עם ממ"ד מיסתור כביסה ומרפסת .
בקומת הגג החלקית (בנסיגה): דירת גג אחת עם מרפסת גג צמודה.
בגג העליון : קולטי שמש ומעבי מזגנים עבור הדירות , משטח הכנה לגנרטור .
בחצר הבניין : חצר מגוננת בחזית הקדמית עם רמפת ירידה לחניון בדופן הצפונית של המגרש לצד פילר שחרור עשן , שבילי גישה להולכי רגל ופינוי אשפה ובדופן הדרומית, גמל מים וחניית אופניים.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים בן 2 קומות (כולל קומת הקרקע) מעל קומת מרתף, אשר חיזוקו נדרש מכח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד הכולל:
בכל הקומות מלווה גרעין מדרגות ומעלית משותפים .

במרתפים: 15 חניות וחניית נכים, 3 חניות אופנוע, חדר טרפו, חדרי חשמל וכבילה, חדר משאבות, מאגרי מים ו-2 מחסנים דירתיים.

בקומת הכניסה: מבואת כניסה, חדר אשפה ונישת גז, חדר אופניים ו-2 דירות גן עם חצר צמודה. בקומות הטיפוסיות א'-ד': שלוש דירות בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה, דירות הפונות לחזית קדמית ועורפית עם יציאה למרפסת גזוזטרה.

בקומה ה': 2 דירות עם ממ"ד מיסתור כביסה ומרפסת.

בקומת הגג החלקית (בנסיגה): דירת גג אחת עם מרפסת גג צמודה.

בגג העליון: קולטי שמש ומעבי מזגנים עבור הדירות, משטח הכנה לגנרטור.

בחצר הבניין: חצר מגוננת בחזית הקדמית עם רמפת ירידה לחניון בדופן הצפונית של המגרש לצד פילר שחרור עשן, שבילי גישה להולכי רגל ופינוי אשפה ובדופן הדרומית, גמל מים וחניית אופניים.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

א. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות המותרות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.65 קומות, כולל קומת קרקע חלקית

ב. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי וצפוני על ידי בניה במרחק של 3.30 מ' במקום 3.60 מ' המותר

ג. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות

ד. תוספת יחידות דור

ה. יח"ד עצמאית בקומת הגג החלקית

כולל ההקלות הבאות:

א. פטור למרפסות שירות

ב. הגבהת הבניין עד לגובה של 24.30 מ' לעומת 17.50 מ' המותרים על פי תכנית

ג. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-

השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2372 ט.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה

#	תנאי
	ניתנת לפיצול ה.החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארלוזורוב 100, אבן גבירול 114

6216/83	גוש/חלקה	25-1070	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	08/06/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0193-100	תיק בניין
440.00	שטח	24-01359	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ד.ל.א. שלית
 חרמון 4, אשדוד 7770904 ק.ש. יזום ופיתוח
 ת.ד. 41, אורות 8381000

עורך הבקשה

פביו קאן
 ת.ד. 2, רמת גן

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממסחר (קופת חולים שעבר) ל2 דירות בקומה הראשונה, בבניין קיים
 במסגרת השטחים הקיימים בהיתר, כך שיתקבל בניין בן 10 יח"ד סה"כ.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לצמיתות ממסחר (קופת חולים שעבר) ל2 דירות בקומה הראשונה,
 בבניין קיים במסגרת השטחים הקיימים בהיתר, כך שיתקבל בניין בן 10 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים לצמיתות שכן הנ"ל תואם השימושים המותרים בתכנית
 ומהווה שימוש המקור בקומה זו.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 7, ויסר חנה ומרדכי 4

6920/30	גוש/חלקה	26-0694	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	04/08/2026	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0010-007	תיק בניין
567.00	שטח	25-00124	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
 המרד 29, תל אביב - יפו 6812511 העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

השלמת הבנייה בהתאם להיתר מס' 18-0375 שניתן בתאריך 30.05.2018 ולהיתר שינויים מס' 22-0825 שניתן בתאריך 10.08.22 עבור שימוש חורג לבית מלון כך שיתקבל מלון בן 5 קומות מעל מרתף עבור 46 חדרי מלון, הכוללים:
 השלמת עבודות פיתוח, גינון ריצוף ושתילת עצים, וסיום עבודות גמר בחזיתות שטרם הושלמו - טיח וחיפויים.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה בהתאם להיתר מס' 18-0375 שניתן בתאריך 30.05.2018 ולהיתר שינויים מס' 22-0825 שניתן בתאריך 10.08.22 עבור שימוש חורג לבית מלון כך שיתקבל מלון בן 5 קומות מעל מרתף עבור 46 חדרי מלון, הכוללים:
 השלמת עבודות פיתוח, גינון ריצוף ושתילת עצים, וסיום עבודות גמר בחזיתות שטרם הושלמו - טיח וחיפויים.

2. בהסתמך על חו"ד שימור, לאשר פטור מדרישות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק, בכפוף לחו"ד יועץ בטיחות"

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כל התנאים הנוגעים לעצים שניתנו בהיתר קודם תקפים גם בהיתר זה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור גורם עירוני לעמידת בדרישות שיפוץ המבנה

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים קודמים מס': 18-0375 ו- 22-0825

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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 111, אנגל 14

80046/7	גוש/חלקה	25-0927	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0006-111	תיק בניין
519.00	שטח	22-03029	בקשת מידע

מבקש הבקשה

החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (כפירו)
 דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

בן נון אלון
 שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה במבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, בצומת הרחובות יהודה הלוי ואנגל, בן 2 אגפים עבור 9 יח"ד וחנות, כמפורט:

- חפירת 3 קומות מרתף:** עבור 17 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים ולדירות הקיימות), במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי. ובנוסף: בקומת מרתף 1-: 2 מאגרי מים וחדר משאבות, חדר מוני חשמל, גרעין מדרגות.
- בקומת הקרקע:** שינויי פנים כולל שינויים בחזיתות ותוספת שטח עבור הסדרת החנות הקיימת, 2 יח"ד ותוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז בחזית הצד המערבית.
- בקומות שנייה ושלישית קיימות:** שינויי פנים כולל שינויים בחזיתות ותוספת שטח עבור הסדרת 4 יח"ד וממ"ק בכל קומה. 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ויח"ד 1 ללא מרפסת.
- תוספת קומות רביעית וחמישית חדשות:** עבור 4 יח"ד וממ"ק בכל קומה. 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ויח"ד 1 ללא מרפסת.
- תוספת קומת גג חלקית:** עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
- במפלס הגג העליון:** שטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומת הגג החלקית, 15 פאנלים סולאריים ו-20 מעבי מזגנים בשטח גג משותף. גישה למפלס זה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל הבניין:** תוספת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות פרט למפלס קומת הגג החלקית, שחזור מעקות מקוריים במרפסות, ופתחים מקוריים.
- בתחום המגרש:** תכנית פיתוח שטח לרבות הסדרת נישות למתקנים טכניים: גישה למעלית מתקן החניה במרווח צדדי מערבי עם גישה דרך רחוב אנגל בזיקת הנאה למעבר כלי רכב עם הבניין הסמוך בכתובת אנגל 12, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

עיר ללא הפסקה

סה"כ בבנין לאחר תוספת המבוקשת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בשני אגפים, עבור 19 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות), 1 יחידות מסחר.

ההחלטה: החלטה מספר: 12
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, בצומת הרחובות יהודה הלוי ואנגל, בן 2 אגפים עבור 9 יח"ד וחנות, סה"כ בבנין לאחר תוספת המבוקשת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בשני אגפים, עבור 19 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות), 1 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 17 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.
- 2. בשל דרישות שימור לבנין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, המתירה הקלות בבניה במבנה לשימור, לרבות: אלמנטים היסטוריים כדוגמת מעקות, מדרגות, ספי חלונות וכד' יישארו בהתאם למקור מבחינת פרטים אדריכליים וחומרים.

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

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	מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במתקן חניה בין החלקות 7 ו-6 בגוש 80046
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
6	במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,004.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	רישום זיקת הנאה למעבר משותף לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין החלקות 6 ו - 7 בגוש 80046
10	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
12	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשדך 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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר

#	תנאי
	הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות התיק 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.
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 22

6904/110	גוש/חלקה	26-0486	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/06/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0076-022	תיק בניין
527.00	שטח	24-00868	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבנר טפר בנינים בע"מ
 פן אלכסנדר 21, תל אביב - יפו 6964123

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
 שדרות דוד המלך 1, תל אביב - יפו 6495301

מהות הבקשה

תוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור, שהינו בניין לשימור לפי תכנית 22650' הכוללים:

- מתחת למפלס הכניסה: חפירת בור מתקן החניה ותכנונו מחדש. בור חניה בעומק של עד 8.15 מ' - ממלס הכניסה הקובע עבור מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים. 10
 - בקומת הקרקע: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות והריסת 2 מרפסות בחזית הצפונית עבור תוספת מעלית לרכב בחזית הקדמית בתוואי הבניין עם כניסה מרחוב חיות פרץ, והסדרת 3 יח"ד בקומה כל אחת כוללת ממ"ד. סגירת 2 מרפסות קיימות בחזית האחורית.
 - ב-2 הקומות הקיימות: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות והריסת 2 מרפסות בחזית הצפונית עבור הסדרת 3 יח"ד כל אחת כוללת ממ"ד, סגירת 2 מרפסות בחזית האחורית.
 - על הגג הקיים, תוספת קומות 4 ו-5: הריסת הבניה הקיימת על הגג ותוספת 2 קומות חדשות ובהן 6 יחידות דיור (3 יח"ד בקומה) כל אחת עם ממ"ד. ל-2 יח"ד בנוסף מרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית.
 - תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית): עבור 2 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד. 1 יח"ד עם מרפסת גג ו-1 יח"ד עם 2 מרפסות גג.
 - במפלס הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות פרטיות משטח יח"ד בקומה 6, 11 מערכות סולריות, 11 דודי אגירה ו-12 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: נישות למתקנים טכניים, גיבון, נטיעות, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש, הסדרת גרם מדרגות במרווח הצד הצפוני לירידה למתקן החניה, תוספת נישת לאשפה, מד מים, פילר חשמל וגז בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.
 - בכל הבניין: תוספת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת גרם המדרגות הקיים, תוספת פירים טכניים במבואה הקומתית
- סה"כ מבוקש בבניין: 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יחידות דיור (9 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבנין מגורים בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור, שהינו בנין לשימור לפי תכנית 22650'.

סה"כ מבוקש בבנין: 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יחידות דיור (9 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות) כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין צדדי ובנייתו במרחק של 1.92 מ' במקום 3.6 מ' המותר
 - הגבהת גובה קומה בניה על הג מ 2.7 נטו מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3 נטו מ'
 - בניית בריכה בקומת הגג הטכני לשימוש דירת הגג
 - הגבהת גובה כולל מעקה הגג בקומת הבניה על הגג מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
 - העברה וניוד שטחים בין הקומות
 - בניית גגון בטון בקומת הבניה על הגג
 - בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בנין קדמי, צידי
 - בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/קידמי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.6 מ'
 - בניית מרתף למתקן חניה אוטומטי בחריגה מקונטור המבנה וחריגה מקווי בנין, עד לגבול המגרש
2. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה, בהתאם לגובה הבניינים העתידי בכל האזור, במסגרת הצפיפות הניתנת לאישור מכח התוכנית. בריכת שחיה אינה עתידה להוות מטרד חריג בנוף העירוני. לכל הפרעה ניתן לפנות למוקד העירוני, המרפסות המבוקשות הינן בהתאם לתוואי מרפסות הקיימות. בהתאם למדיניות העיריה ואושר בידי מחלקת ההתנועה העירונית. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוז הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	השלמת 30 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

#	תנאי
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.

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המכבי 13

7226/82	גוש/חלקה	24-1359	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	26/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0081-013	תיק בניין
598.00	שטח	22-02405	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מן המכבי בע"מ
אלוני ניסים 12, תל אביב - יפו 6291926

עורך הבקשה

אסף שאול
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד ומשרד, מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, הכוללים:
- בקומת הקרקע הקיימת: שינוי פנים עבור תוספת שטח ליחידת הדיור הצפונית, הריסת גרעין המדרגות הקיים ותוספת שטח להסדרת גרעין מדרגות כללי חדש, שינוי פנים כולל תוספת שטח וממ"ד ליחידות הדיור הדרומית והמזרחית בקומה.
 - קומות א' ו- ב' הקיימות: הריסת גרעין המדרגות הקיים ותוספת שטח להסדרת גרעין מדרגות כללי חדש, ששינוי פנים עבור תוספת שטח ותוספת מסתור כביסה ליחידת הדיור הצפונית, שינוי פנים כולל תוספת שטח וממ"ד, תוספת מסתור כביסה ותוספת מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ליחידת הדיור המזרחית, תוספת שטח, ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ליחידת הדיור הדרומית (2 מרפסות גזוזטרה לדירה. פתיחת מרפסות הגזוזטרה שנסגרו ללא היתר בחזית הקדמית.
 - תוספת קומה ג' חדשה, בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 3 יח"ד. 1 יח"ד עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 - תוספת קומה ד' חדשה בתוואי קומה ג', עבור 3 יח"ד. 2 יח"ד עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם חדר מחוזק ומסתור כביסה בחזית האחורית.
 - קומה ה', גג חלקית חדשה עבור 2 יחידות דיור, כל אחת עם חדר מחוזק, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 - על הגג העליון: 2 בריכות ב-2 שטחי גג פרטיים עבור יחידות הדיור בקומה ה' עם מדרגות עליה פרטיות משטח הדירות.

7. **בכל קומות הבניין:** תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת גרעין מדרגות חדש ופיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. 13 קולטי שמש בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.

8. **בחצר:** הריסת פרגולה וגגון אסבסט בחזית הצד הצפונית, שינויים בפיתוח השטח, גינון נטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישא לבלוני גז במרווח האחורי בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, נישא לאצירת אשפה בחזית הצד המזרחית וארון מוני מים בחצר משק בחזית הצד המערבית.

סה"כ יתקבל בניין בן 17 יח"ד (מתוכן 9 קיימות + 8 חדשות) בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד ומשרד, מכח תכניות 2363 ו-2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.**
 סה"כ יתקבל בניין בן 17 יח"ד (מתוכן 9 קיימות + 8 חדשות) בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת בריכה בקומת הגג
 - כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי דרומי וצפוני ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי מזרחית ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
 - הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
 - הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 17 יח"ד
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון צפון ודרום
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד
2. אישור פתרון חלופי להסדר 8 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'י

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

על פי היתרי בנייה בתיק הבניין בבניין 9 יחידות מגורים. לא נמצא היתר עבור יחידות המסחר המדוברות. כן נמצא היתר עבור משרד והוא מצוין במסמכי לתיק הבניין. הבקשה מוצגת על פי היתרי הבניין הנראים במערכת. באם צורך חלל גג הרעפים לדירת המתנגד לא נמצא היתר הבניה עבור כך. בבקשה לא מבוקש שינוי בחזית הבניין, לא מבוקשת פתיחת מרפסות אלא מוצגות מרפסות פתוחות בלבד. בדירת המתנגד התבצע תיקון במהלך הליך הרישוי ולא מבוקשים שינוי פנים כלל. בבקשה לא מתוארים כל השינויים המדוברים בטענות המתנגד, לא מובן מדוע מתנגד לעבודות שלא מבוקשות, הבקשה מוגשת בליווי יועץ יציבות מורשה ובחתימתו. הבקשה הוגשה בחתימתם של רוב בעלי חלקות המשנה וקיימת היתכנות קניינית לבקשה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד. הפרסום בנוגע לצמצום קן הבניין האחורי הינה ליידוע בלבד מכח תמ"א 38. בפועל לא מבוקש צמצום המרווח האחורי מעבר לבניין הקיים כיום. הטענה אינה עניינית.

4. להתנגדות לעניין חריגה מאחוזי הבנייה הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לסטות מהתוכנית המופקדת בנושא זה ולאשר הבנייה בתוך הנפח המבוקש בהטבה לתוכנית שהוועדה המחוזית מבקשת לאשר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הריסה בפועל של הגדר חורגת לדרך לחלקה 82 בגוש 7226

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4,523.90.
4	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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס' 201900801 על כל 26 סעיפיה.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 112

6213/1300	גוש/חלקה	25-1239	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	23/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0194-112	תיק בניין
666.00	שטח	24-01975	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יובל רודיס
 צה"ל 20, גבעתיים 5337004

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו-2 חדרי יציאה על הגג, שחיזוקו נדרש לצורך רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור. הכולל:

- במרתפים:** 29 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), 3 מקומות חניה לאופנועים, ב - 3 קומות מרתפי חניה. ובנוסף: בקומת מרתף 3: 3 מחסנים דירתיים, חדר משאבות. בקומת מרתף 2: 4 מחסנים דירתיים מאגר מים. בקומות מרתף 1: מחסן דירתי, ח. שנאים ומאגר מים.
- בקומת הקרקע: לובי, ח. אשפה, נישא לבלוני גז ו- 3 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווחי הצד של המגרש.
- בקומות 1,2: בכל קומה, 4 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה. מעברים ומבואות משותפים.
- בקומות 3,4,5,6: 3 יח"ד בכל קומה. 2 יח"ד עם עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות פתוחות ומקורות.
- בקומה 7: 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחלקן, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחות.
- בקומה 8 (קומת הגג החלקית): 2 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בנויה. מעברים ומבואות משותפים.
- במפלס הגג העליון: גנרטור, 19 פאנלים סולאריים, 26 מעבים, בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: רמפת ירידה לחניון מרחוב ז'בוטינסקי במרווח הצד המערבי, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד והאחורי. נישות לשחרור עשן מרתפים וחדר שנאים בצמוד לגדר צד מערבית, ונישה לגמל מים בצמוד לגדר צד מזרחית.
- בכל קומות הבניין: פירי תשתיות, גרעין מדרגות ו-2 מעליות.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו-2 חדרי יציאה על הגג, שחיזוקו נדרש לצורך רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור. שכן, המגרש בתחום תכנית בהכנה לתוספת שימושים ברובע 4 וחלים עליו תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק על פיהם לא ניתן להוציא היתרי בנייה.

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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 236

6961/78	גוש/חלקה	24-0177	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	04/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0025-236	תיק בניין
546.00	שטח	23-00010	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן-שלום בן יהודה 236 בע"מ
 דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

עורך הבקשה

עומר רבין
 חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה בן 6 קומות וקומת גג חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכוללים:
 - ב- 2 קומות המרתף: מתקן חניה אוטומטי הכולל 13 מקומות חניה לרכב פרטי ו- 3 מקומות חניה לאופנועים
 - בקומת המרתף התחתונה (2-): 15 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומת המרתף העליונה (1-): 5 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, שטח נלווה ליחידת דיור עורפית דרומית המכיל ממ"ד ושטח נלווה ליחידת דיור עורפית צפונית עם חצר אנגלית עם גישה לכ"א ממפלס הדירה שבקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי לכ"א.
 - בקומת הקרקע: יחידת מסחר בחזית עם שטח גלריה, (ללא פיתרון מיגון) נישת גז, נישת חניית אופניים, חדרי אשפה. לובי כניסה (כניסה לבניין ממרווח צידי צפוני), מעלית לרכב בתחום הבינוי עם גישה לרכב מרחוב דיזנגוף ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (לדירה דרומית בתחום השטח הנלווה במרתף) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש. כניסה לדירה דרומית מלובי הבניין כניסה לדירה צפונית ממרווח צפוני.
 - בקומות 1-3: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.
 - בקומות 4-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.
 - בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית -ומפלס תחתון של יחידת דיור צפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 7), הכולל ממ"ד, עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי.

עיר ללא הפסקה

- **בקומה 7: (קומת הגג)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג קדמית ואחורית המקורות ע"י פרגולה מבטון.**
- **על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח מוצמד לכל אחת מיחידות הדיוור שמתחת עם בריכת זרמים (ז'קוזי) לכ"א.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.**
- **בחצר: רצועה קדמית בזיקת הנאה, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופנועים. גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה ליציאת אויר ממרתפים בצמוד גדר צד צפונית.**

ההחלטה דיון נוסף: ההחלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לבטל את ההחלטה מיום 16.07.2025 ולאשר את הבקשה ל:

- הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה בן 6 קומות וקומת גג חלקית ומעל קומת מרתף אחת עבור 24 יח"ד, הכוללים:**
1. **בקומת המרתף (1-): 13 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדר משאבות ומאגר מים, שטח נלווה ליחידת דיוור עורפית דרומית עם ממ"ד וחצר אנגלית ושטח נלווה ליחידת דיוור עורפית צפונית עם חצר אנגלית עם גישה לכ"א ממפלס הדירה שבקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי. ושטח נלווה ליחידת מסחר עם ממ"מ.**
 2. **בקומת הקרקע: יחידת מסחר בחזית עם שטח גלריה, נישת גז, חדרי אשפה. לובי כניסה (כניסה לבניין ממרווח צידי צפוני), 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (לדירה דרומית בתחום השטח הנלווה במרתף) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש. כניסה לדירה דרומית מלובי הבניין כניסה לדירה צפונית ממרווח צפוני.**
 3. **בקומות 1-3: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.**
 4. **בקומות 4-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.**
 5. **בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית -מפלס תחתון של יחידת דיוור צפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 7), הכולל ממ"ד, עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי.**
 6. **בקומה 7: (קומת הגג)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג קדמית ואחורית המקורות ע"י פרגולה מבטון.**
 7. **על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח מוצמד לכל אחת מיחידות הדיוור שמתחת עם בריכת זרמים (ז'קוזי) לכ"א.**
 8. **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.**
 9. **בחצר: רצועה קדמית בזיקת הנאה, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופנועים. וחניית אופניים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה ליציאת אויר ממרתפים בצמוד גדר צד צפונית.**

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור עבור 15.52 מקומות חניה בהתאם להסדר פשרה שהוגש בין הצדדים במסגרת ערר תא/1163/0925 אשר קיבל תוקף של החלטה ביום 11.8.26
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	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 30.7.23 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,818.00 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. חניית הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	רישום זיקת הנאה בטאבו רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות

#	תנאי
	הרבים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לא ניתן לאשר את המבוקש שכן המגרש ביעוד מסחרי על פי תכנית 58 והסדר החניה המתוכנן על חשבון חלק החזית המסחרית (1/3) נוגד את יעוד הקרקע, יוצר חוסר אחידות תכנונית בפיתוח החזיתות המסחריות לאורך הרחובות המיועדים לכך ומנוגד להוראות הבינוי הקבועות בתכנית רובע 3 בשל יצירת חזית אטומה עם שימושים תפעוליים בחזית.

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 13

6918/42	גוש/חלקה	24-1785	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0130-013	תיק בניין
288.00	שטח	24-00814	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום ברחוב שפר 15-13 בתל אביב בע"מ
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

היתר שינויים לבקשה מס' 22-0086 שבה התקבלה החלטת ועדה ב 8.6.2022 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5.65 קומות ו 3 קומות מרתף. בקשה לצמצום קומת מרתף 3 ותכנון חדש של חדר אופניים בקומה 1-1. בנוסף בקשה לתוספת של 2 יח"ד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

בהמשך לנאמר לעיל, יש לבטל את התנאים הבאים:

1. תנאי מס' 4 בתנאים בהיתר:

"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."

2. תנאי לתעודת גמר, 1.1

החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	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 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.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#	תנאי
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026
--

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
 ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:
תנאים למתן היתר:

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון 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.

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:
תנאים למתן היתר:

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:

1. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

תנאים לתחילת עבודות:

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

תנאים לתעודת גמר:

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.

כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:

1. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכנ לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכנ
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	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 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 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	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך 25/12/24, להריסה ובניה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבניה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

- עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826, השינויים המבוקשים כוללים:
1. קומות מרתף - שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
 - א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
 - ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים.
 - ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דרתיים.
 2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.
 3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.
 4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
 5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
 6. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
 7. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:
 - תוספת יחידת דיור אחת

3. 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	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 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.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 15

6918/43	גוש/חלקה	24-1826	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0130-015	תיק בניין
288.00	שטח	24-00815	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום ברחוב שפר 15-13 בתל אביב בע"מ
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך 22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפ"ר 13 שעבורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים:

1. קומות מרתף: שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:

א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.

ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.

ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.

2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה

3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.

4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.

5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.

5. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.

6. על הגג העליון-גג עליון סכני משותף, עם גגרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015-2 מתאריך 26/08/2026

בהמשך לנאמר לעיל, יש לבטל את התנאים הבאים:

1. תנאי מס' 5 בתנאים בהיתר:
 "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."
 2. תנאי לתעודת גמר, 1.ד.
 החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	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 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.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	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.

[עיר ללא הפסקה](#)

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
 ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:
תנאים למתן היתר:

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

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:
תנאים למתן היתר:

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

תנאים בהיתר:
 1. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכנון להיתר.

תנאים לתחילת עבודות:
 1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

תנאים לתעודת גמר:
 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.

כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:
 1. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	שפ"ר 13.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	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 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

#	תנאי
	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.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-25-2 מתאריך 19/11/2025

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך ה22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 13 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים:

- 1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
 - א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
 - ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים.
 - ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף.

עיר ללא הפסקה

- סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
- 2. בקומת קרקע:** שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה
- 3. בכל קומות הבניין:** שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.
- 4. קומה 3:** פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
- 5. בקומה 4:** שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
- 5. קומת גג חלקית:** שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.
- 6. על הגג העליון-גג עליון** טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המרדות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בנין בן 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:
- תוספת יחידת דיור אחת

3. 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה

#	תנאי
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	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 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.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבונטין 15א

7444/13	גוש/חלקה	26-0670	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	28/07/2026	תאריך הבקשה
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	סיווג	א0045-015	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

יובל גטניו
 רב אשי 11, תל אביב - יפו 6939545

עורך הבקשה

יניב פרדו
 הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 20-0223 שניתן בתאריך 15/06/2020 להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 11 יחידות דיור.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 15/06/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 15/06/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0522 מתאריך 15/06/2023 עד לתאריך 15/06/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר, ממנו עולה כי חלו עיכובים משמעותיים בקידום ובביצוע הפרויקט עקב משבר הקורונה שגרם לעיכובים בגיוס יועצים ובהליכי ההתקשרות עם קבלן מבצע. בנוסף עלה קושי בעקבות ביטול התקשרות עם קבלן מבצע בעקבות עליית תשומות הבנייה, פרסום מכרז קבלנים נוסף, וכן השלכות מלחמת "חרבות ברזל" והמצב הביטחוני אשר הובילו למחסור משמעותי ומתמשך בכוח אדם בענף הבנייה ולעיכובים בלוחות הזמנים.

הבניין כעת ממשיך בבנייה ומצוי בשלב מתקדם. הקבלן עובד במרץ ומקדם את הבניה לצורך סיום הפרויקט ולשם כך זקוקים להארכת תוקף.

נימוקי הבקשה:

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 06/03/2017 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו, 2016- בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59(א) כלהלן: "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 15/06/2026, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 15/06/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 19
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

לאשר את תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0223 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 15/06/2026 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 15/06/2029 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.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רצון 10

6135/69	גוש/חלקה	25-0639	בקשה מספר
התקנה	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4043-010	תיק בניין
120.00	שטח	24-00633	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דובי יפה עזרא
 רצון 10, תל אביב - יפו 6712846

עורך הבקשה

אליה פדרמן
 רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן שתי קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 2 יחידות דיור, כמפורט:

- קומת המרתף : מתוכננת בתחום תכנית הבניין וכוללת חדר משחקים, שירותים, מחסן משותף לכל דיירי הבניין וחצר אנגלית בחזית הצידיית מזרחית.
- קומת הקרקע : יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד, עם יציאה לחצר במרווח הצידי.
- הקומה השנייה: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד, מרפסות בחזית הקדמית הבולטות מעבר לקו הבניין, ומרפסת גג אחורית.
- קומת הגג החלקית : חדר יציאה לגג, עם מדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור, ומרפסת גג.
- הגג העליון : מערכת סולארית, גישה לגג באמצעות סולם מהשטח המשותף.

פיתוח המגרש כולל גינות ונטיעות, מסתור אשפה, פילר חשמל והקמת גדרות בגבולות המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף, כולל ההקלה הבאה :

קו בניין צדדי 2.59 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לצורך שיפור התכנון וניצול זכויות הבנייה.

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4	- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	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.

01/09/2026

י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

נir עם 9

6150/60	גוש/חלקה	24-1583	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	12/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0761-009	תיק בניין
190.00	שטח	24-00565	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף משולם

בן צבי שמעון 59, גבעתיים 5363114

עורך הבקשה

מיכל מלצר

התומר 21, רמת השרון

מהות הבקשה

הריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם גג בטון ומחסן, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג ומעל מרתף, הכולל:

- בקומת המרתף, ממ"ד, חלל משחקים וחדר רחצה עם מדרגות פנימיות לקומת הקרקע וכניסה נוספת עם מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי מזרחי.
- קומת הקרקע מורחבת.
- הוספת קומה שניה עם מרפסת גג לחזית דרומית.
- הוספת חדר יציאה לגג עם מרפסת גג ופרגולה היקפית.
- בחצר: שטחים מרוצפים, גדרות בגבולות המגרש, פילר לאשפה גז מים וחשמל.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

בהמשך להחלטת ועדה 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025, להוסיף את הסעיף הבא:

לאשר הסדר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,763 ט'. 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	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי 18א
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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: החלטה מספר: 32 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם חלקי מבנה העשויים אסבסט. והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג מעל מרתף בקונטור קומת הקרקע, כולל ההקלות לתוספת 6% בגין שיפור התכנון, כניסה חיצונית נוספת למרתף וחצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.

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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,763 ט.
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.

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	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.**

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יהודית 22

7109/269	גוש/חלקה	22-1670	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	18/10/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0513-022	תיק בנין
524.00	שטח	20-01120	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבי שמר
 ת.ד. 57204, תל אביב - יפו 6157101 גיורא בלופרב
 ת.ד. 57204, תל אביב - יפו 6157101

עורך הבקשה

עמרי איתן
 רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410

מהות הבקשה

1. עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38. 2. הוספת 3.65 קומות: 1 ק' מעל ל-3 הקומות הקיימות, מכוח תב"ע 1602 המאפשרת פרישת שטחי הבנייה ב-4 קומות, ו-2.65 ק' מכוח תמ"א 38. 3. סה"כ 6 קומות + ק' גג חלקית. 3. הוספת ממ"דים וסגירת מרפסות מקורות בעורך הבניין. 4. הוספת מרפסות-שמש (גזזטראות) בחזית הרחוב ובחזית העורפית *מסחר קיים - 2 חנויות בקומת הקרקע הקלות: הקלה בקווי בנין, שטחי בניה ומספר קומות - מכוח תמ"א 38

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015-2 מתאריך 26/08/2026

בהתאם לעיל, לאשר פתרון חניה חלופי עבור 7 מקומות חניה
 ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 21
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0007-2 מתאריך 10/05/2023

- לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק בנין מגורים קיים בן 3 קומות ו-9 יח"ד, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 7 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, הכוללת:
- מעטפת חיזוק של כל הקומות.
 - הוספת שתי קומות חדשות עבור 7 יח"ד נוספות בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד ומרפסות לחזית האחורית כ"א ומרפסות לחזית האחורית.
 - הוספת קומת גג חלקית עבור חדרי יציאה לג עם מרפסות גג קדמית ואחורית.

לאשר את הקלות הבאות לשיפור התכנית:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין קדמי של 4 מ'.
- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (2.0 מ') מעבר לקו בניין אחורי של 5.0 מ'.
- קביעת מיקום הכניסות לשתי דירות הגג הדו-מפלסיות המוצעות במפלס קומת הגג במקום בקומה שמתחתיה.
- הגבהת הבנייה על הגג לגובה של 5.0 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.

לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני ברק 14

6943/66	גוש/חלקה	25-0021	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0041-014	תיק בניין
238.00	שטח	23-01452	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נעם פלייסיג

אחימאיר אבא 15, תל אביב - יפו 6949201 אופיר פלייסיג

בני ברק 14, תל אביב - יפו 6605914 מנדרין בע"מ

אחימאיר אבא 15, תל אביב - יפו 6949201

עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס

ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

מהות הבקשה

חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין מגורים קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות וקומת גג (רביעית) חלקית, עם סה"כ 3 יח"ד ב-3 הקומות (דירה אחת בקומה), הכוללים:

- שיפוץ, וחיזוק הבניין באמצעות מעטפת חיצונית ואמצעי חיזוק פנימיים בתוך חדר המדרגות המשותף עם השינויים בו והוספת מעלית חיצונית לכל גובה הבניין.

- השלמת קומת הגג החלקית ע"י תוספת בנייה בתחום מרפסת הגג הקיימת לחזית הקדמית.

- הוספת 2 יח"ד בקומות השנייה והשלישית ע"י חלוקת הדירות הקיימות מחדש.

- תוספת 2 קומות חדשות עבור 4 יח"ד בקונטור הקומות הקיימות וחדרי יציאה לגג מ-2 הדירות העליונות.

לאחר השינויים והתוספות הבניין הוא בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג ו-9 יח"ד (כולל 6 דירות חדשות).

*הבניה בקומת הקרקע הוצגה כלא שייכת לבקשה" וסומנה עם 3 חנויות, מחסן עם כניסה נפרדת, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית וסככות ללא היתר במרווחים לפירוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 3 קומות וקומת רביעית חלקית כפי שהוגשה, מהטעמים הבאים:
 1. חריגה מקווי הבניין:

עיר ללא הפסקה

- תוספת הבנייה בחלק הקדמי של הקומה הרביעית (כ-40 מ"ר) חורגת מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים (3.0 מ'). מאחר שתוספת זו נובעת מניצול זכויות תב"ע תקפה, היא כפופה לתקנות התכנון והבנייה (סטיות ניכרות) ולא ניתן לאשרה כפי ששורטטה.
2. חריגה בשטחי בנייה ובתכסית הגג:
- כפועל יוצא מהחריגה בקווי הבניין הצדדיים, שטחי התוספת בקומה הרביעית ובקומות החדשות שמעליה חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח הכולל המותר.
 - תכסית הבנייה על הגג חורגת בכ-6 מ"ר מעבר למגבלת ה-65% המותרים, בניגוד מוחלט להוראות תכנית ג'1.
 - 3. הגדלת הצפיפות :
 - עקב החריגות מעבר לשטחים המותרים לבנייה, ניתן לתכנן בבניין 8 יח"ד בלבד (בשטח ממוצע שלא יפחת מ-70 מ"ר), לעומת 9 היחידות המבוקשות בבקשה.
 - 4. מצג עובדתי שגוי:
 - התוכנית המוגשת אינה משקפת נאמנה את המצב הקיים בפועל (אי-התאמות במספר היחידות וסימון המבנה) ולא תוקנה בהתאם לחו"ד מחלקת הפיקוח .
 - 5. סורבה ע"י מכון הרישוי.
- ב. לקבל את טענת המתנגדים בעניין:
1. אי-ההתאמת הבקשה למציאות.
 2. לא הוכחה היתכנות קניינית מספקת לביצוע כלל רכיבי הבקשה בחזית קדמית של הבניין.
- הערה: טיוטת ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שבטי ישראל 17, מיכלאנג'לו 27, מיכלאנג'לו 29**

7076/30	גוש/חלקה	25-0294	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3059-029	תיק בניין
1,119.00	שטח	22-02622	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מצלאוי חברה לבנין בע"מ
שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910

עורך הבקשה

אסף שאול
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

מהות הבקשה

- . הריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה והמכיל יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 24 יחידות דיור,
2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עבור 54 יח"ד ו-6 יחידות מסחר בקומת הקרקע), מעל 3 קומת מרתף לחניה - לפי תמריצי בנייה מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים.

ראה פרטי הבקשה לבדיקה מרחבית בהערות בהמשך.

הערה:

תכנית 100 שנבחנה מרחבית ומוצגת לוועדה הינה תכנית מתוקנת.
התכנית המקורית שהוגשה כללה חריגות וליקויים בתכנון, כולל צפיפות (ביטול חלק מהדירות) התכנית נבדקה ע"י צוות מקצועי (ראה הערות בהמשך). כעת כל הליקויים וחריגות תוקנו.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

לאשר את הבקשה:

1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה והמכיל יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 24 יחידות דיור,
2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עבור 54 יח"ד ו-6 יחידות מסחר בקומת

הקרקע), מעל 3 קומות מרתף ל-52 מקומות חניה – לפי תמריצי בנייה מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה

תמורת הריסת הבניין הקיים.

3. לאשר תמריצי תמ"א 38/3 א לפי מדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:

א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות לפי היתר בבניין הקיים הטעון חיזוק.

ב. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירה הקיימת בבניין בהיתר.

5. לאשר הקלות הבאות לפי תקנות התכנון והבנייה:

א. הבלטת מרפסות לחזית האחורית עד 40% מקו בנין של 4.0 מ' המותרים.

ב. מתקן חניה מהקבוע בתכנית ח לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016

6. לאשר תקן חניה מופחת מ-60.53 מקומות חניה לרכב פרטי ל-49 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-80 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.

7. לדחות את ההתנגדות כי לא מדובר בטענות תכנוניות לפי חוק התכנון והבנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	עמוד חשמל: יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
6	אישור התצ"ר ע"י הועדה
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם

#	תנאי
2	רמת הקרינה בחדר הסטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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	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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב - 13.10.2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בנושא מרפסות חורגות.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
5	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 1, תרצה 6, אפ"ק 1, אילת 2

7016/1	גוש/חלקה	25-0305	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	10/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	3001-001	תיק בניין
794.00	שטח	24-01263	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים בבניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור יח"ד הכוללים:
1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.
2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה במרתפים בקומות (1-) ו- (2-)

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

בהמשך לתנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית מיום 03/12/2025 להוסיף תנאי לתעודת גמר כמפורט:

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
• שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה לשינויים עבור בניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור יח"ד הכוללים:

1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.
2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה (שאפשר בהיתר) במרתפים בקומות (1-) ו- (2-) לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.

עיר ללא הפסקה

3. לדחות את ההתנגדות שכן ההיתר מותנה בעמידה בכל שלבי התכן לרבות קונסטרוקציה ומי אביבים. בעניין הטענה הקניינית - יש לפנות לארכאות המתאימות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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 שהבריכות (בקומה 7 ובקומה 9) על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 8

בקשה מספר	24-0595	גוש/חלקה	6943/45
תאריך הבקשה	01/05/2024	שכונה	נוה שאנן
תיק בניין	0039-008	סיווג	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-01170	שטח	459.00

מבקש הבקשה

דיאה גרש

הגנים 19, רמת השרון 4704320 טו"ב גרש
שלמה 24, ראשון לציון 7535426

עורך הבקשה

אסף אשורב

שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומסחר עם יציע בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל שתי מרתפים שביניהם המרתף התחתון חלקי בלבד לחדר טרפו, עבור סה"כ 20 יח"ד (כולל דירה בעורף קומת הקרקע ודירה על הגג).

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם יחידת מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד (כולל יח"ד אחת על הגג).

כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38 :

- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע),

- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,

- תוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות המותרות עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,

- תוספת דירות מכוח תמריצי תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רוחת הדיירים,

- ניוז שטחים בין הקומות לצורך שיפור תכנון,

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עבור תכנון מיטבי וניצול זכויות.

- הקטנת קו הבניין הצדדי ב 10% מקו בניין צדדי עד למרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

עיר ללא הפסקה

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי :

לאשר את החריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-3.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר.

לאישור את הפתרון החלופי להסדר 20 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין הקטנת קו הבניין הצדדי המזרחי של הבניין הנדון, שכן אין פגיעה במתנגדים שגם אם תאושר הקטנת קו בניין צדדי מזרחי בבניין המתנגדים הרי שישאר מרחק של 5.6 מ' בין הבניינים בצד זה, שהינו מרחק סביר וההקלה איננה רלוונטית במקרה זה מפני שהקטנת קו הבניין צדי אפשרית כתמריץ מכוח תמ"א 38.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	הריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות מחסנים וסככות בהתאם למסומן במפרט ההיתר.
5	ביצוע הגנות על חניות אופנועים בנתיב פינוי האשפה ואבן שפה מונמכת
6	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	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	- הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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.הדירות בקומות א-ב, ג-ד, ה-ו לפי המפרט, 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.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 44. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729 א'. ו.רישום השטח של 2 החנויות שבקומת הקרקע לשימוש למסחר בלבד.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

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.

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 120, חובות הלבבות 63

6972/104	גוש/חלקה	24-1322	בקשה מספר
שפירא	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0414-120	תיק בניין
183.00	שטח	23-01164	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל בורוכוב
העליה השניה 12, אזור 5800216

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הריסת בניין מסחרי קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות עבור 4 יח"ד.

החלטת: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם מסחר בקרקע, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע מסחרית ומשרד בקומה א'), מעל קומת מרתף, עבור 4 סה"כ יחידות דיור, 6 כולל ההקלה הבאה:
 - בניה בחריגה מקו הבניין הצידי המערבי בשיעור של 10% (2.7 מ' לעומת 3 מ' המותרים) לשם תכנון אופטימלי ומימוש זכויות,
 - הקטנת הנסיגה הנדרשת בקומת הגג בחזית הקדמית לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
 - העברת הזכויות בין הקומות לצורך תכנון קומות בקונטור זהה.

על בסיס פרסום שנעשה מכוח תמריצים של תמ"א 38 לשם:
-הוספת קומה אחת בלבד (קומה שישית) מכוח תמריצים של תמ"א בגין בניין מסחרי לפי מצבו מקורי,
-הוספת שטחים מתוקף תמ"א 38,
-הגדלת הצפיפות תוך הקטנת תמהיל דירות בהמלצת צוות תכנון בסטייה ממדיניות של תמ"א 38.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לאשר חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38 מאחר ונבחנו חלופות תכנוניות ע"י הגורמים המקצועיים, כולל צוות התכנון ונמצא כי בשל ממדי המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות הוועדה, בשל כך מומלץ על חריגה מתמהיל הדירות בהתאם למתוכנן במפרט הבקשה.

3. א. בהמשך לחוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר את ההקלה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" (על אף שבשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן למגורים).
 ב. לאשר את החריגה ממדיניות לצורך הפחתת התקן למסחר ומשרדים מ-6.54 מקומות חניה לרכב ל-4 מ"ח.
 ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב .

#	תנאי
3	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות הערה כי המרפסות החורגות לא תרשמונה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
7	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידה בקומה השניה תשמש למשרד בלבד. אין להשתמש ביחידה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וולפסון 3, מזרחי 32

7425/16	גוש/חלקה	24-0039	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	10/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0033-003	תיק בניין
184.00	שטח	21-01341	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורה שאוליאן
לזר 24, רעננה 4356922

עורך הבקשה

בנימין שוחט
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג, 1983 - תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ - 14.38 מקומות חניה לרכב פרטי ל- 1 מקום חניה. לאור המפורט לעיל, לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-26-2 מתאריך 25/03/2026

לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 ולאשר 12 יח"ד (במקום 10 יח"ד שאושרו בהחלטת הוועדה) כאשר הדיווח לוועדה ניתן בהתייחס למספר הנכון של 12 יחידות דיור.

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 רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	תנאי לתחילת עבודות: 1. הצגת מערכת דוגמאות לחומרי גמר הקומות בנסיגה+ פתרון תאורה לקומות אלו 2. הצגת ארגז תריס/ פרט הגנה על הויטרינות.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

#	תנאי
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 באישורם מ18.1.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4	המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הלוי משה 5, למרטין 19, עזה 38

7024/145	גוש/חלקה	26-0415	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	19/05/2026	תאריך הבקשה
שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	סיווג	3070-005	תיק בניין
300.00	שטח	25-00154	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נירה קניגל
 עזה 38, תל אביב - יפו 6818132

עורך הבקשה

יעל בן יהודה
 המגן 7, תל אביב - יפו 6676540

מהות הבקשה

הריסת הגדר הבנויה מחוץ לגבול המגרש כלפי רחוב משה הלוי תוך הזזתה לתחומי המגרש והשלמת גדרות מעל
 יסוד קיים שלטענת עורך הבקשה נבנה בזמנו ע"י העירייה בחריגה של כ-0.10 מ' מגבול המגרש עם יצירת כניסה
 למגרש מרחוב עזה.

- הבניין הקיים על המגרש סומן במפרט בקונטור בלבד כ"לא שייך לבקשה".

החלטת: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

לאחר את הבקשה להקמת גדרות חדשות (מעל יסוד קיים) כלפי חזיתות לרחובות,
 כהקלה להגבת גובה הגדרות עד 2.20 מ' בהמשך לקיים במגרשים הסמוכים ,
 כאשר חלקי הגדר החדשה (מעל יסוד קיים) שנבנו בחריגה מגבול המגרש יפורקו בפועל על מנת להבטיח
 התאמת מיקום החדש לנקבע בתקנות ללא חריגה מתחום המגרש ,

- 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

#	תנאי
5	-פירוק חלקי הגדר החדשה (מעל יסוד קיים) שנבנו בחריגה מגבול המגרש לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח על כך.

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.

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מזרחי 6

7424/21	גוש/חלקה	24-1506	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	27/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0172-006	תיק בניין
188.00	שטח	23-01455	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתן חכים
סמטת הש"ך* 3ג, תל אביב - יפו 6607903

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 2- מתאריך 26/08/2026

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
 - תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
 - תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
 - הקלה בקו בניין אחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
 - תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 - נידוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 - חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 2 מ' מקו הבניין האחורי;
 - הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% במקום 80% ע"פ התכנית המופקדת.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג, 1983- תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-8.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, יש להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמונה 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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#	תנאי
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 32 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לשוב ולדון לאחר השלמת פרסומים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קישון אפרים 15

בקשה מספר	24-0596	גוש/חלקה	6930/28
תאריך הבקשה	01/05/2024	שכונה	פלורנטין
תיק בנין	0173-015	סיווג	בניה חדשה בנין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-01934	שטח	179.00

מבקש הבקשה

צבי גנור
גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703 שרי מלץ
גרץ 8, תל אביב - יפו 6346510

עורך הבקשה

עירית בלס רוזנר
הגנה 12, כפר סבא 4421676

מהות הבקשה

הקמת קומת מרתף + קומת קרקע מסחרית ומגורים + 4 קומות טיפוסיות למגורים + חדרי יציאה לגג ע"פ תמ"א 38

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז למרקם לשמירה וחריגה מתוכנית המופקדת כפי שפורסמה

להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התוכנית המופקדת והגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% לעומת 80% עפ"י התוכנית המופקדת,

כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו בניין אחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38;
- כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;

- ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- בניית מרפסות בחריגה של עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת.
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% במקום 80% עפ"י התכנית המופקדת.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-9.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה 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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

עיר ללא הפסקה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הקומה השניה תשמש למשרדים בלבד. אין להשתמש בקומה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושם"מ באישורם מ 20.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

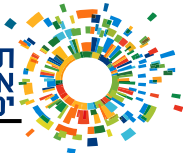
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 33 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008-2 מתאריך 27/05/2026

לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

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



01/09/2026
י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת השוק 1ב, מרחביה 6

8983/3	גוש/חלקה	24-0352	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	06/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0177-001	תיק בניין
211.00	שטח	21-02447	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק טרכטנגוט
דביר 17, נוף איילון 9978500

עורך הבקשה

עדנה מור
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת למסחר והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 11 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 2 מתאריך 26/08/2026

לשוב ולדון לאחר השלמת הפרסומים בגין אי התאמת הבקשה לתוכנית המופקדת לרבות הגדלת תכסית קרקע.

* ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

01/09/2026
 י"ט אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 67, שדרות רוטשילד 24

7462/1	גוש/חלקה	23-0014	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	02/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0003-067	תיק בניין
572.00	שטח	20-02228	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מ.י.מ 24 בע"מ
 דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף בייעוד של בית מלון. הבקשה כוללת:

1. בקומת מרתף 3: מחסן, חללים טכניים לרבות מאגרי מים וחדרי משאבו, חדר אשפה, חדרי חשמל.
 2. בקומת מרתף 2: חללים לשירות העובדים כולל: מלתחות נשים וגברים, חדר אוכל עובדים, חללים לשימוש המטבח כולל: קונדטוריה, מקררים חללי עבודה, משרדי המלון, חללים לשירות האורחים כולל: שירותי אורחים נשים ושירותי אורחים גברים, חדרי מלתחות וחדרי כביסה, מחסנים.
 3. בקומת מרתף 1: קומת ספא בית המלון כולל: חדרי טיפולים, ג'קוזי, מלתחות ואחסון.
 4. בקומת הקרקע: קבלה מלון, מסעדה ושטחי מטבחים, גרעין מדרגות ומעליות, חדר אשפה.
 5. בקומות 1-4: 12 חדרי מלון בכל קומה. 11 חדרי מלון עם מרפסת גזוזטרה, 1 חדר מלון המשמש כממ"מ. מעברים ומבואות משותפים כולל חדר חדרנית..
 6. בקומה 5: 7 חדרי מלון בקומה. 6 חדרי מלון עם מרפסת גזוזטרה, 1 חדר מלון המשמש כממ"מ. מעברים ומבואות משותפים כולל חדר חדרנית.
 7. בקומה 6 (קומת גג חלקית): בר ומסעדה, כולל חדרי שירותים, מחסן וחללים טכניים, בריכה בשטח מרפסת הגג, חללי שירות וטכניים לבריכה כולל חדר מציל, מעברים ומבואות.
 8. בקומת גג העליון: מעבי מזגנים, מפוחים ופירי שחרור עשן ומנדוף.
 9. בחצר: כניסת אורחים לבניין, זיקת הנאה לשימוש הציבור, שבילי גישה מרוצפים לכניסת העובדים וגמל מים בגבול מגרש צדדי מזרחי.
- סך הכל יתקבל בניין חדש למלונאות בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 55 חדרים.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0015 מתאריך 26/08/2026

אישור הקלה לבניית בריכה על הגג העליון.
 הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: ההחלטה מספר: 30
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית למלון ובו 55 חדרים מעל 3 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותר
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
 - ניווד זכויות בין הקומות.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 13.86 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	הצגת אישור משרד התיירות.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6	הצגת אישור משרד הבריאות.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש
7	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	תאום עם אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
3	הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים: - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחלת בנימין ושדרות רוטשילד - יעוד המבנה לשימוש למלונאות בלבד. - המלון כולו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה. - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת העירייה להבטחת שימוש של מלון ולמניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 13.86 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.